

Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за третото тримесечие на 2009 г.

Interim management report of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 3rdQuarter of 2009

29/10/2009

1. Обща информация

1.1. Финансови резултати

През третото тримесечие на 2009 година, въпреки глобалната финансова криза и кризата на пазара на недвижими имоти, Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ продължава да отчита приходи (и съответно разходи и резултат) от продажбата на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“.

За отчетния период приходите от продажба на готова продукция (жилищни сгради за сезонно ползване и търговски площи в комплекса) са в размер на 3 060 хил. лева и се отнасят за продадена площ от 1 106.56 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти и обекти, за които има получено удостоверение за въвеждане в експлоатация и имотът е прехвърлен с нотариален акт.

От началото на година приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлизат на 7 168 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 3 571.61 кв.м.

Към 29.10.2009 г. Дружеството е сключило предварителни договори за покупко-продажба за още около 1 994.18 кв. м. апартаменти от ваканционния комплекс „Марина Кейп“, 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 третото тримесечие на 2009 г. възлиза на 1 353.85 хил. лв. Тази себестойност включва всички присъщи разходи за строителство на съответните обекти (включително инфраструктура и вертикална планировка в комплекса Марина Кейп), лихвените разходи и разходите за консултантски услуги. Това определя брутна печалба от продажбата на имоти през третото тримесечие на 2009 г. в размер на 1 706 хил.лв. или 0.354 лв/акция. Себестойността на продадените имоти от началото на годината е в размер на 4 424 хил.лв., което определя брутна печалба

1 General Information

1.1 Financial results

During the third quarter of 2009, despite the global financial crisis and the real estate market crisis, Intercapital Property Development continues to show revenues (and expenditures and results accordingly) from the sales of properties in the Vacation Complex “Marina Cape”.

For the reporting period the revenue from sales of production (residential buildings for seasonal use and commercial areas in the complex) amounts to BGN 3 060 thousands and refers to 1 106.56 square meters of sold area. The company counts as revenue the price of such buildings, for which a permit to use has been issued and they have been transferred by notary deed.

The revenue from property sales in the Vacation Complex “Marina Cape” since the beginning of the year amounts to BGN 7 168 thousands and refers to 3 571.61 square meters of sold area.

In addition as of 29.10.2009 the company has signed preliminary contracts for an additional 1 994.18 sq.m. of apartments in the vacation complex “Marina Cape”, 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 third quarter of 2009 amounts to BGN 1 353.85 thousands. This amount includes all costs inherent to construction works for the respective buildings (landscaping and infrastructure inside Marina Cape included), the interest expenses and the consultancy expenditures. This leads to a gross profit from the property sales during the third quarter of 2009 amounting to BGN 1 706 thousands or BGN 0.354 per share. The prime cost of the property sold since the beginning of the year amounts to BGN 4 424 thousands which determines a gross profit for the first nine months of the year of BGN 2 744 thousands or BGN 0.569 / per share.

за първите девет месеца от 2 744 хил.лв. или 0.569 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 разноски за дейността е описан по-долу.

That result shall 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>	30/09/2009	30/09/2008
Общо приходи от продажби Total Sales Revenues	7 175	23 773
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	1 702	6 457
Нетен резултат от дейността Net Income	1 702	6 497
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	0.353	1.347
Сума на активите Total Assets	59 540	58 901
Земи Land	5 692	6 389
Нетни активи Net Equity	12 400	17 272
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 септември 2009 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 3.44 лева за акция.

В периода 01.07.2009 - 30.09.2009 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството е 3.70 лв., постигната на 26.08.2009 г., а най-ниската - 2.60 лв за акция от 21.08.2009 г.

Shares trading

At the end of September 2009 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 3.44 per share.

During the period 01.07.2009 - 30.09.2009 the highest market price of the Company's shares was BGN 3.70 reached on 26.08.2009 and the lowest one - BGN 2.60 per share on 21.08.2009.

2. Марина кейп

През третото тримесечие на 2009 г. беше завършено околното пространство в Зона 4 на ваканционния комплекс, в т.ч. тротоари, осветление, зелени площи. Беше поставен и окаченият таван в салона на ресторанта в Зоната.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2008-2009 г. функционираха 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 поддържаха минимум 100 апартамента.

Летен сезон 2009 г. беше успешен за ваканционния комплекс, като средната заетост за периода беше около 80%, което е изключително висок процент, отчитайки влиянието на глобалната финансова криза. Комплексът се радваше на посещаемост не само от страна на собствениците на апартаменти и свързани с тях лица (роднини и приятели), но и на случайни гости и туристи, избрали да прекарат лятната си почивка в „Марина Кейп“.

В края на отчетния период в комплекса се проведеха няколко успешни мероприятия от конферентен тип, като дружеството планира да развива този вид туризъм активно през следващото тримесечие.

2.1 Продажби

През третото тримесечие на 2009 г. темпът на продажбите във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ е значително забавен спрямо третото тримесечие на 2008 г., а и спрямо цялата 2008 г. Кризата на пазара на недвижими имоти неминуемо засегна и продажбите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, но очакванията ни са за постепенно възстановяване интереса към ваканционния комплекс, тъй като понастоящем той има едно ключово предимство спрямо множество други туристически обекти по Черноморието, а именно, че комплексът е завършен, с изцяло изградена и функционираща инфраструктура а и за разлика от много други функционира целогодишно, което

2. Marina Cape

During the third quarter of 2009 the surrounding area in Zone 4 of the vacation complex was finished, incl. pavements, lighting, green areas. The suspended ceiling in the hall of the restaurant in the Zone was set up.

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2008-2009 2 of all the 5 restaurants were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments were maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

The summer season 2009 was a successful one for the vacation complex. The average rate of exploitation for the period was about 80 % which is extremely high having in mind the influence of the global financial crisis. The complex was visited not only by owners of apartments and people related to them (relatives and friends) but also by casual guests and tourists that have chosen to spend their summer holiday in “Marina Cape”.

At the end of the report period several successful conferences were held in Marina Cape. The company plans to actively develop this type of tourism during the following quarter

2.1 Sales

During the third quarter of 2009 the rate of sales in the vacation complex “Marina Cape” has significantly slowed down compared to the third quarter of 2008 as well as compared to the whole 2008. The crisis on the real estate market inevitably affected the sales of “Intercapital Property Development” REIT but our expectations are that there will be a gradual recovery of the interest toward the vacation complex because at present the complex has a key advantage compared to a number of tourist construction projects on the Black seaside, i.e. the complex is completed with fully functional infrastructure and unlike many others it operates during the whole year, which eliminates the risk related to most off-plan investments at the moment, i.e. - the risk that the projects will never be

елиминира риска, който е налице при по-голямата част от инвестициите на зелено в момента, а именно - никога да не бъдат завършени или поне - не в разумни срокове.

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 29/10/2009 г.

completed or at least - not in due time.

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 29/10/2009.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	28	4	86	18	136
Резервиран / Reserved	41	4	45	3	93
Продаден / Sold	12	1	19	0	32
Прехвърлен / Transferred	192	47	261	0	500
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 626,36	413,56	5 197,56	2 566,13	10 803,61
Резервиран / Reserved	4 198,56	375,77	2 565,26	580,06	7 719,65
Продаден / Sold	933,52	92,31	968,35	0	1 994,18
Прехвърлен / Transferred	16 401,85	4 407,78	13 617,91	0	34 427,54
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 349,08	3 146,19	54 944,98

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.

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.

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 2008 г. Дружеството вече получи Акт 14 за проекта в Боровец. Към днешна дата обектът е на етап завършен груб строеж. Завършени са покривът, зидарията и остъкляването. Изградено е и сградно-водопроводното отклонение, като на 06.04.2009 г. то беше узаконено и Дружеството получи удостоверение за въвеждането му експлоатация. През третото тримесечие на годината продължи работата по външното електрозахранване на обекта, като се очаква в размята на няколко седмици, то също да бъде узаконено.

Поради влошеното състояние на пазара на недвижими имоти дружеството реши да забави извършването на строителни работи по проекта в Боровец, като в момента очакваният срок за завършване и въвеждане в експлоатация на сградата е Декември 2010.

4 Финансиране

Към 30.09.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 18 005 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 9 779 хил.лв.

3. Borovets

In May 2008 the Company received the construction permit and started the construction works in its Borovets resort. The company that was chosen to carry out the rough construction is Midia AD. The plot where the project has been constructed is with total area of 6 600 sq.m. The project consists of 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 2008 the Company already received Act 14 for the project in Borovets. As of today the building project is with completed rough construction. The roof, the masonry and installing the windows were completed. The water supply ramification of the building was also finished and it was legalized on 06.04.2009 when the Company received a certificate that it is fit for exploitation. During the third quarter of the year the works on the outside electric supply continued and it is expected that it shall be legalized within several weeks.

Due to the difficult conditions in the property market the Company decided to slow down the execution of construction works on the Borovets project. Currently the planned date for the completion and commissioning of the building is December 2010.

4 Financing

As of 30.09.2009 Intercapital Property Development REIT's bank loans (incl. short and long term loans) amount to BGN 18 005 thousands. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 9 779 thousands.

През отчетния период Дружеството постигна промяна на част от условията по банковите си кредити. По заема за финансиране на проекта в Боровец лихвата трябваше да бъде увеличена за да се приравни към новмалните пазарни условия в България. В същото време беше удължен гратисния период за погасяване на главницата. Тази промяна в условията отразява отлагането на очаквания пусков срок за проекта от декември 2009 на декември 2010 година.

Освен това Дружеството проведе преговори с Банка Пиреос, която финансира проекта Марина Кейп. В края на октомври беше договорено също удължаване на гратисния период за погасяване на главници. Също така беше променено друго важно условие по кредитите - сумата необходима за предсрочно освобождаване на обезпечение по кредитите беше намалена на 550 евро на кв.м. от средно 850 евро на кв.м. до тогава.

През третото тримесечие на 2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е направило погасителни вноски по банковите заеми на обща стойност 1 245 хил. лв.

На 14.08.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ извърши четвъртото лихвено плащане по облигационната си емисия. Между облигационерите беше разпределен купон в размер на 223 151 евро.

През отчетния период Дружеството не е усвоявало нови банковите кредити.

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;

During the reporting period the Company obtained some changes to the covenants on its bank loans. On the loan financing the project in Borovets the interest rate had to be increased to adapt to the prevailing market conditions in Bulgaria. In the same time, the grace period for the repayment of the principal was extended. These changes reflect the change in the planned opening of the project, which is now December 2010.

The Company also conducted negotiations with Piraeus Bank, which is financing the Marina Cape project. At the end of October 2009 it was agreed to also extend the grace period for the repayment of principle. Also there was a change to another material covenant on that loan - the amount the Company needs to repay in order to get a mortgage on a collateral to be removed by the bank was reduced to EUR 550 per sq.m. from an average of EUR 850 so far.

During the third quarter of 2009 Intercapital Property Development REIT has paid off principal amounts on its bank loans for the total amount of BGN 1 245 thousands.

On 14.08.2009 Intercapital Property Development REIT made the forth interest payment on its bond issue. Among the bondholders the amount of EUR 223 151 was distributed.

During the reporting period the Company has not received new bank loans.

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;

- 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.

6. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

Величко Клингов
Изпълнителен директор

- 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. Information for large transactions concluded by related persons

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

Velichko Klingov
Managing Director