

**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 3<sup>rd</sup> Quarter 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 до 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 вътре 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

## 1 General Information

## 1.1 Financial results

During the third quarter of 2009, despite the global financial crisis and the crisis on the real estate market, Intercapital Property Development continues to show revenues (and expenditures and results accordingly) from the sale of property 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 another 1 994.18 sq.m. of apartments from 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 sale during the third quarter of 2009 at the amount of 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.

печалба 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 поддържката 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.

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>	30/06/2009	30/06/2008
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 from 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“.

### 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 и функционира целогодишно, което 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.

## 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”.

### 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 finished and it operates during the whole year, which eliminates the risk related to most investments on green at the moment, i.e. - the risk that the projects will never be 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

Посочени са само площите на жилищните имоти. Освен тях, в различните зони има и търговски и развлекателни имоти.

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 29/10/2009 г.

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
<b>Общо / Total</b>	<b>273</b>	<b>56</b>	<b>411</b>	<b>21</b>	<b>761</b>
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
<b>Общо / Total</b>	<b>24 160,29</b>	<b>5 289,42</b>	<b>22 349,08</b>	<b>3 146,19</b>	<b>54 944,98</b>

#### 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.

#### 2.2 Финансиране

#### 2.2 Financing

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.

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

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

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

През отчетния период Дружеството не е усвоявало нови банкови кредити.

### 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 размките на няколко седмици, то също да бъде узаконено.

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.

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

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 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.

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

### 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 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 the glazing 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.

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

На 18.06.2009 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което беше взето решение за разпределяне на дивидент в общ размер на 5 577 216.04 хил.лв. от печалбата, реализирана от Дружеството през 2008 г. и подлежаща на разпределение, което представлява 90% от нея и отговаря на минималното законово изискване, което се прилага спрямо дружествата със специална инвестиционна цел. Брутният дивидент на една акция е в размер на 1.1562 лв., като право на дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни след датата на ОСА или към 02.07.2009 год.

На Общото събрание на акционерите беше избран и Одитен комитет на Дружеството съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в състав членовете на Съвета на директорите и с председател г-н Никола Станчоф.

Акционерите приеха и промени в Устава на Дружеството, свързани с избора на Одитен комитет и с последните промени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, които дават възможност правото на глас в Общото събрание да се упражнява от акционерите чрез кореспонденция, както и чрез упълномощаване, извършено посредством електронни средства.

#### 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

#### 4. Information about the Regular Annual General Assembly of the Shareholders

On 18.06.2009 the regular general assembly of the shareholders of the Company was held which took a decision for a distribution of dividend at the total amount of BGN 5 577 216.04 from the profit realized by the Company in 2008 that is subject to distribution. This amount represents 90% from the above mentioned profit and is in compliance with the minimum legal requirement which applies to the special purpose companies. The gross amount of the dividend per share is BGN 1.1562. 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 02.07.2009 (Record Date).

The General Assembly of the shareholders elected an Audit Committee due to the requirements of the Law on the independent financial audit. The members of the Company's Audit Committee shall be the members of the Board of Directors and the chairman of the Committee shall be Mr Nicolas Stancioff.

The shareholders took a decision for amendments in the Company's By-laws related to the election of the Audit Committee as well as to the latest changes in the Law on the public offering of securities which allow the voting right in the general assembly to be exercised by the shareholders through correspondence as well through authorization by electronic means.

#### 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;

<p>увеличаване цените на строителството;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inflation risk - risk of increase in cost of construction;</li> <li>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.</li> </ul>
<p><b>6. Информация за сключените големи сделки между свързани лица</b></p> <p>През разглеждания период Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.</p>	<p><b>6. Information for large transactions concluded by related persons</b></p> <p>During the period in question Intercapital Property Development has not concluded large transactions with related parties.</p>

Величко Клингов Velichko Klingov  
Изпълнителен директор Managing Director

