

**ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА
«Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ**

**ДОКЛАД от СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ,
по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 на КФН**

Относно: *Целесъобразността и условията за извършване на сделки по реда на чл.114, ал.1, т.1, б. «б» от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно:*

— сделка, в резултат на която дружеството придобива дълготрайни активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица.

- сделки, в резултат на която дружеството прехвърля/учредява дълготрайни активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица.

Състав на Съвета на Директорите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ

Председател и изпълнителен директор: «Ви-Веста Холдинг» ЕАД, чрез Виктор Ангелов Серов

Членове: Митьо Виделов Петров – като физическо лице

Виктор Ангелов Серов – като физическо лице

Дата на съставяне на документа
13 март 2015 г.

Уважаеми акционери,

Предлагаме на Вашето внимание сделка, за която е необходимо изричното решение на Общото Събрание на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ.

Настоящият доклад е изготвен и одобрен от Съвета на директорите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, гр.София на заседание, проведено на 26.03.2015г. при спазване на изискванията на чл. 46 от Наредбата на КФН № 2/17.09.2003 г. Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 26.05.2015г. Предназначението на настоящият доклад е да запознае акционерите на дружеството с целесъобразността на описаната сделка, с което Общото събрание може да вземе решение по т.10 от дневния ред при условията на пълна прозрачност и информираност.

Първо: Описание на предлаганата сделка по чл. 114, ал. 1, т.1, б. "б" от ЗППЦК.

1) **Предмет и обект на сделката** – Право на строеж за изграждане на «Жилищна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи» със застроена площ от 569,50 кв.м. (петстотин шестдесет и девет цяло и петдесет стотни квадратни метра), разгъната застроена площ от 3704,04 кв.м.(три хиляди седемстотин и четири цяло и четири стотни квадратни метра), предвидена да се застрои върху урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в гр. София, местност «Павлово –Бъкстон», одобрен със заповед № РД-09-50-255/19.06.1996 г. С площ по графични данни от 1030 кв.м. (хиляда и тридесет цяло квадратни метра), съставляващ УПИ-VIII-96, от квартал 258. по плана на гр. София.

2) **Страни по сделката.**

Продавач – «Застрахователна компания Надежда» АД, гр.София, с ЕИК 131282730.

Купувач – «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, гр.София, с ЕИК 131158049.

В предлаганата сделка вземат участие заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, както следва:

Продавачът «Застрахователна компания Надежда» АД има за свой законен представител «Ви-Веста Холдинг» ЕАД и Виктор Ангелов Серов като физическо лице. И двете лица са членове на Съвета на директорите на дружеството-купувач «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ. «Ви-Веста Холдинг» ЕАД е мажоритарен акционер, както в дружеството-Купувач, така и в дружеството-Продавач. Дружеството-Продавач е акционер, притежаващ 29,65 % от капитала на дружеството-Купувач.

3) **Стойност на сделката. Пазарна оценка на обекта на сделката.**

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на реалната пазарна цена на продаваемите недвижими имоти, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от лицензиран оценител – инж. Васил Петев, с лиценз № 7930/ 1999г., лиценз № 10087/ 2002г. на Агенция за приватизация. Съгласно изготвената експертна оценка пазарната цена на недвижимия имот е **1 867 770** (един милион осемстотин шестдесет и седем хиляди седемстотин и седемдесет) лева, без ДДС.

На база извършената експертна оценка от 19.01.2015 г, Съветът на директорите на дружеството предлага нотариалната сделка по продажбата на гореописания имот да се извърши при цена в размер от **1 867 770** (един милион осемстотин шестдесет и седем

хиляди седемстотин и седемдесет) лева, без ДДС.

4) Цели на сделката. Описание на икономическата изгода и интереса за страните по сделката.

Сделката има за цел придобиването на правото на строеж върху атрактивен имот, находящ се на една от главните входно-изходни артерии на столицата. Моментът е изключително подходящ, тъй като се наблюдава значително раздвижване на пазара на недвижими имоти в столицата.

Икономическата изгода за «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ се състои в това, че дружеството придобива право на строеж върху атрактивен имот, с готова проектно-сметна документация. Очакваната печалба след реализацията на проекта ще възлезе на около 2 милиона лева.

Икономическата изгода за дружеството-Продавач «Застрахователна компания Надежда» АД се състои в това, че се освобождава от несвойствен за дейността му инвестиционен имот и то на цена, значително по-висока от цената на придобиване, която е 1 325 000 (един милион триста двадесет и пет хиляди) лева, съгласно нотариален акт № 142, том V, дело 847 от 22.07.2010 г.

5) Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителният член на дружеството да сключат сделката, с която дружеството да придобие, описания в т.1 от настоящия доклад недвижими имоти.

Като взема пред вид казаното по-горе и необходимостта от овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителният член на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ за извършване на сделката, съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, Съветът на директорите счита за необходимо и целесъобразно Общото събрание на акционерите да гласува и одобри сключването на сделка, с която «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ да придобие от «Застрахователна компания Надежда» АД следния недвижим имот, описан в т.1 от настоящия доклад, а именно:

Право на строеж за изграждане на «Жилищна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи» със застроена площ от 569,50 кв.м. (петстотин шестдесет и девет цяло и петдесет стотни квадратни метра), разгъната застроена площ от 3612 кв.м.(три хиляди шестотин и дванадесет квадратни метра) и сутерен от 1030 /хиляда и тридесет/ кв. м., предвидена да се застрои върху урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в гр. София, местност «Павлово –Бъкстон», одобрен със заповед № РД-09-50-255/19.06.1996 г. С площ по графични данни от 1030 кв.м. (хиляда и тридесет цяло квадратни метра), съставляващ УПИ-VIII-96, от квартал 258, по плана на гр. София.

Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, следва да овласти Съвета на директорите на дружеството за извършване на горепосочената сделка, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор.

Проекторешение по т.10 от дневния ред на редовното Общото събрание на акционерите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, насрочено за 26.05.2015г., а именно:

- Общото събрание на акционерите приема представения от Съвета на директорите мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК за целесъобразността и условията на предлаганата с него сделка по чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК.

Проекторешение по т.10 от дневния ред на редовното Общото събрание на акционерите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, насрочено за 26.05.2015г.

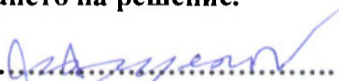
- Общото събрание на акционерите на основание чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от ЗППЦК одобрява и овластява членовете на Съвета на директорите и изпълнителният член на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ да закупят от «Застрахователна компания Надежда» АД следния недвижим имот, а именно:

Право на строеж за изграждане на «Жилищна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи» със застроена площ от 569,50 кв.м. (петстотин шестдесет и девет цяло и петдесет стотни квадратни метра), разгъната застроена площ от 3612 кв.м.(три хиляди шестотин и дванадесет квадратни метра) и сутерен от 1030 /хиляда и тридесет/ кв. м, предвидена да се застрои върху урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в гр. София, местност «Павлово –Бъкстон», одобрен със заповед № РД-09-50-255/19.06.1996 г. С площ по графични данни от 1030 кв.м. (хиляда и тридесет цяло квадратни метра), съставляващ УПИ-VIII-96, от квартал 258, по плана на гр. София, срещу продажна цена в размер на 1 867 770 (един милион осемстотин шестдесет и седем хиляди седемстотин и седемдесет) лева, без ДДС.

б) Друга информация.

Съветът на директорите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ уведомява всички заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговарят на условията за заинтересуваност, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т. 10 от дневния ред.

ГЛАСУВАЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 – на основание чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК не може да упражни правото си на глас и не участва във вземането на решение.
2. “Ви – Веста Холдинг” ЕАД, ЕИК 831914521, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 - на основание чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК не може да упражни правото си на глас и не участва във вземането на решение.
3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525 

ПРИСЪСТВАЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060
2. “Ви – Веста Холдинг” ЕАД, ЕИК 831914521
чрез Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060
3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525 