

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 предоставя като обезпечение срещу финансов заем 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:

Виктор Ангелов Серов - като физическо лице

Тодор Банчев Тодоров - като физическо лице

Дата на съставяне на документа

15 май 2017 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 извънредно заседание, проведено на 16 май 2017г. 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 **27.06.2017г.** Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на дружеството с целесъобразността на описаната сделка, с което Общото събрание може да вземе решение по т. 1 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** – Предоставяне на обезпечение срещу финансов заем в размер на **1 275 000** /един милион двеста седемдесет и пет хиляди/лв., от «Застрахователна компания Надежда» АД в качеството ѝ на **Заемодател** на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, в качеството му на **Заемател** и дъщерно дружество на **Заемодателя**.

Финансовият заем се предоставя с цел довършване строителството на обект „Бизнес център Зона Б- 19“ за срок от 2 години и лихвен процент, равен на годишния Софибор, увеличен с 4 %.

Като обезпечение за предоставените заемни средства „Ин-Пропъртис“ АДСИЦ ще предостави 27 броя магазини, изградени на груб строеж, находящи се в цитираната по-горе сграда, като учреди законна ипотека върху тях в полза на Заемодателя.

2) **Страни по сделката.**

**Заемодател** - «Застрахователна компания Надежда» АД, гр.София, с ЕИК 131282730.

**Заемател** - «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:

Заемодателят «Застрахователна компания Надежда» АД има за свои законни представители «Ви-Веста Холдинг» ЕАД, представлявано от Пламен Георгиев Цеков и Виктор Ангелов Серов като физическо лице. И двете лица са членове на Съвета на директорите на дружеството-заемател «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ. «Ви-Веста Холдинг» ЕАД е мажоритарен акционер в дружеството-Заемодател. Дружеството-Заемодател е мажоритарен акционер, притежаващ 92,39 % от капитала на дружеството-Заемател.

Акционер в «Ин-Пропъртис» АДСИЦ със 7,55 % е «Перла» АД, а негов мажоритарен собственик с 60,59 % е «Булвеста Холдинг» АД, която от своя страна се контролира от «Ви-Веста Холдинг» ЕАД, което прави «Перла» АД също заинтересовано лице.

**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 имотите, предоставяни като обезпечение, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от лицензиран оценител – Ангелина Иванова, със сертификат номер № 100101977/21.08.2011 г. и на Консултантска къща „Амрита“ ООД с рег. № 900500064 от 20.07.2010 г.. Съгласно изготвената експертна оценка пазарната цена на 27 бр. магазини, находящи се обект „Бизнес център Зона Б-19“ е 1 530 400 /един милион петстотин и тридесет хиляди и четиристотин/ лева.

На база извършената експертна оценка от 28.03.2017 г, Съветът на директорите на дружеството предлага нотариалната сделка по ипотечирането на 27 броя магазини да се извърши при цена в размер от 1 530 400 /един милион петстотин и тридесет хиляди и четиристотин/ лева, без ДДС.

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

Сделката има за цел ускоряване на строителството и завършване на обект „Бизнес център Зона Б-19“. 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 получава финансиране, необходимо за довършване на обект „Бизнес център Зона Б-19“, което ще му позволи да реализира значителни печалби.

Съветът на директорите на ДСИЦ е базирал преценката си за реализиране на значителна печалба, вземайки предвид разходите по придобиването на имота, строителната себестойност и очакваните приходи от продажби след пускането му в експлоатация. Взети са предвид, както изготвената пазарна оценка, така и следните пазарни стойности към настоящия момент:

**А. Очаквани разходи до завършването на обекта, собственост на «Ин-Пропъртис» АДСИЦ, съгласно проектно-сметна документация: 1 275 000 /един милион двеста седемдесет и пет хиляди/ лв.**

**Б. Продажна цена- 900 евро/кв.м. Очакван приход:**  
2 890 000 /два милиона осемстотин и деветдесет хиляди/ лв.

**В. Печалба = А – Б**

2 890 000 лв. - 1 275 000 лв. = 1 615 000 лв. с ДДС

Икономическата изгода за дружеството-Заемодател «Застрахователна компания Надежда» АД се състои в това, че финансирайки собственото си дъщерно дружество „Ин-Пропъртис“ АДСИЦ инвестира свободните си средства в един печеливш проект, от реализацията на който ще получи не само дължимата лихва, но и бъдещи добри дивиденди.

**5) Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителният член на дружеството да сключат сделката, с която дружеството да получи, описания в т.1 от настоящия доклад финансов заем.**

Като взема пред вид казаното по-горе и необходимостта от овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния 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 предостави обезпечение на «Застрахователна компания Надежда» АД срещу финансов заем в размер на 1 275 000 лв. със срок за връщане от 2 години и лихвен процент, равен на годишния Софибор, увеличен с 4 %, като учреди в полза на **Заемодателя** законна ипотека върху 27 броя магазини, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, ул. „Иван Перчемлиев“, УПИ I, кв. 280а.

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.12** от дневния ред на редовното Общото събрание на акционерите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, насрочено за 27.06.2017г., 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.13** от дневния ред на редовното Общото събрание на акционерите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, насрочено за 27.06.2017г.

- 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 Изпълнителния член на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ да предостави като обезпечение 27 броя магазини, изградени на груб строеж, находящи се в гр. София, ул. „Иван Перчемлиев“, УПИ I, кв. 280а сграда и учреди законна ипотека върху тях в полза на „Застрахователна компания Надежда“ АД срещу финансов заем в размер на 1 275 000 лв. от «Застрахователна компания Надежда» АД, предназначен за довършване строителството на обект „Бизнес център Зона Б- 19“ със срок за връщане от 2 години и лихвен процент, равен на годишната Софибор, увеличен с 4 %,



6) 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. 13 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. Тодор Банчев Тодоров, ЕГН 7502237543 .....

**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. Тодор Банчев Тодоров, ЕГН 7502237543