

Доклад за дейността на "Инвестмънт Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2014 г.

Настоящият доклад е изготвен съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100Н, ал.7 от ЗППЦК и приложение № 10 към чл.32 ал.1 т.2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

1. Информация за дружеството

„Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК131158049 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша“, ВЕЦ-Симеоново 999.

Адресът за кореспонденция на Дружеството е гр. София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша“ ВЕЦ-Симеоново 999, тел. 962 05 36, факс 962 87 58, e-mail: office@in-properties-bg.com.

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Към 01.01.2014 г. акционерният капитал на дружеството е 1 603 000 лв., разделен на 160 300 броя акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

През 2014г. има настъпили промени в капитала на дружеството, след прехвърляне на 7700 броя акции от „Перла“ АД на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД, като към 31.12.2014г., акционерната структура на Дружеството е следната:

Притежатели на акции в „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ са:	Разпределение на акциите в капитала в проценти:
„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД	62.74%
„Здравно осигурителна компания Надежда“ АД	29.65%
„Перла“ АД	7.55%
Андрей Петров Лазаров	0.06%
Общо	100.00%

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите е в състав, както следва:

1. Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355 изд. на 30.06.2010г. от МВР-София.

2. „Ви – Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521, гр. София, вписано по ф.д. № 7458 по описа на Софийски градски съд за 1990 г., със седалище и адрес на управление: София, кв. „Лозенец“, р-н „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ 999, представлявано от Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060, притежаващ л.к. № 640461355, изд. на 30.06.2010г. от МВР-София;

3. Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525, притежаващ л.к. № 640105174, изд. на 24.04.2010 г.от МВР-София.

Членовете на СД могат да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството, при равни условия с всички останали акционери и инвеститори. Дружеството се представлява от „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, чрез избрания представител на това дружество – Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060. Дружеството е учредено за неопределен срок.

2. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

Информация относно членовете на Съвета на директорите, относно юридически лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол и относно участие в управителни и контролни органи и като прокуристи на юридически лица:

- **„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521**, не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, ЕИК 831914521**, притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
 - „Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
 - „Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
 - „БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
 - „Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
 - СТМ „Надежда“ ЕООД, ЕИК 200709530;
 - „Перла“ АД, ЕИК 119029248;
 - „Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
 - „Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
 - „КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
 - „Застрахователна компания /ЗК/ Надежда“ АД ЕИК 131282730;
 - „Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961
 - „Медицински център-Надежда 1“ ООД, ЕИК 131128593
- **„Ви-Веста Холдинг“ ЕАД** – член на СД, представлявано от **Виктор Ангелов Серов** ЕГН 5405027060 участва в управителните органи на:
 - „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
 - „Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;

„Вест ТВ/ВТВ/“ АД, ЕИК 200674467;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961 - Управител

Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 – член на СД на „Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049 като физическо лице участва в управителните органи на:

Ви-Веста Холдинг ЕАД ЕИК 831914521
„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Вест ТВ/ВТВ/“ АД, ЕИК 200674467;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„Застрахователна компания /ЗК/ Надежда“ АД, ЕИК 131282730;

„ВАМ-2011 ЕООД – ЕИК 201725110 - Управител.
„Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961 – Управител
„Бул Био Б“ ЕООД , ЕИК 203220014 – Управител
„Медицински център-Надежда1“ ООД, ЕИК 131128593 - Управител

Виктор Ангелов Серов, ЕГН 5405027060 притежава над 25 % от капитала на следните дружества:

Ви-Веста Холдинг ЕАД, **ЕИК 831914521**
„Инвестмънт Пропъртис (Ин-Пропъртис)“ АДСИЦ, ЕИК 131158049;
„Булвеста Холдинг“ АД, ЕИК 1211531884;
„Вест ТВ (ВТВ)“ АД, ЕИК 200674467;
„БОК-Българска Охранителна компания“ АД, ЕИК 831926915;
„Буленерджи“ ЕАД, ЕИК 121795154;
СТМ „Надежда“ ЕООД, ЕИК 200709530;
„Перла“ АД, ЕИК 119029248;
„Бронз“ ООД, ЕИК 131173414;
„Бетатур“ ООД, ЕИК 131171801;
„КМВ Компания за минерални води Видена“ АД, ЕИК 830176193;
„Застрахователна компания /ЗК/ Надежда“ АД ЕИК 131282730;
„Съненерджи БГ“ ЕООД ЕИК 201240961
„ВАМ-2011“ ЕООД – ЕИК 201725110
„Бул Био Б“ ЕООД , ЕИК 203220014 – Управител
„Медицински център-Надежда1“ ООД, ЕИК 131128593 - Управител

- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.
- **Митьо Петров Виделов, ЕГН 4411166525** не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети.

3. Кадрова структура

Персоналът на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2014 г. се състои от двама души:

- Директор за връзки с инвеститорите – полувисше образование;
- Гл. счетоводител – висше икономическо образование;

4. Организационна структура

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели
Дружеството няма клонова мрежа.

5. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

5.1. Общ преглед

През 2014г. дружеството има други приходи в размер на 1385 хил.лв., представляващи отписани задължения към Пан Инвест АД в размер на 1346 хил.лв., както и отписани задължения по давност към Вест ТВ/ВТВ/АД в размер на 39 хил.лв.

Разходите за дейността през периода в сравнение със същия период на 2013 г. намаляват с 1807 хил.лв. до 1353 хил. лв.. Разходите за външни услуги се увеличават с 8 хил.лв.

5.2. Основни финансови данни

N:	Показатели:	2013	2014	2014г./ 2013 г.	
		ГОДИНА	ГОДИНА	СТОЙНОСТ	ПРОЦЕНТ
		'000 лв	'000 лв	'000 лв	%
1	Текуща печалба	12.0	13.0	1.1	108.3
2	Нетни приходи от продажби	3201.0	1385.	0.4	43.3
3	Собствен капитал	1655.0	1668.	1.0	100.8
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	6599.0	5208.	0.8	78.9
5	Обща сума на активите	8554.0	6876.	0.8	80.4
6	Приходи	3201.0	1385.	0.4	43.3
7	Разходи	3189.0	1372.	0.4	43.0
8	Текущи (краткотрайни) активи	8192.0	6714.	0.8	82.0

9	Краткосрочни задължения	453.0	379.0	0.8	83.7
10	Краткосрочни вземания	4166.0	2459.	0.6	59.0
11	Парични средства	2.0	1.0	0.5	50.0
12	Текущи задължения	453.0	379.0	0.8	83.7
13	Брой на дните в периода	365	365	1	100
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.0037	0.009	2.5037	250.3790
15	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.0072	0.007	1.0748	107.4890
16	Коеф. на рентабилност на пасивите	0.0018	0.002	1.3726	137.2679
17	Коеф. на капитализация на активите	0.0014	0.001	1.3477	134.7707
Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите	1.00376	1.0095	1.00569	100.57
19	Коеф. на ефективност на приходите	0.99625	0.9906	0.99434	99.434
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност	18.0839	17.715	0.9796	97.96
21	Коеф. на бърза ликвидност	9.20088	6.4908	0.70545	70.545
22	Коеф. на незабавна ликвидност	0.00442	0.0026	0.59763	59.763
23	Коеф. на абсолютна ликвидност	0.00442	0.0026	0.59763	59.763
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност	0.2508	0.3203	1.27704	127.7
25	Коеф. на задлъжнялост	3.98731	3.1223	0.78306	78.306

Източник: *Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2014г.*

4.3. Промяна в акционерния капитал

Дружеството не е променяло размера на акционерния си капитал.

4.4 Разпределяне на дивиденди

През месец Юни 2014г., след проведено редовно годишно общо събрание на акционерите се взе решение да не се разпределя дивиденди от реализираната печалба от 2013г. на правоимащите, тъй като след корекция по чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ дружеството реализира загуба в размер на 269 хил.лв.

4.5. Инвестиции в капиталите на други предприятия

Съгласно чл. 22, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружество със специална инвестиционна цел не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3 – дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Дружеството не е инвестирало капитал в обслужващото дружество.

4.6. Използване на ресурсите на дружеството

Дружеството се финансира както със собствени средства, така и с привлечени средства.

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма

6. Важни научни изследвания и разработки

Няма

7. Вероятно бъдещо развитие на предприятието. /Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2015г.

В условията на финансова криза, която засегна сериозно пазара на имоти у нас, основната цел на Дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие както на клиенти, така и на доставчици. За постигане на тази цел ръководството на Дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажименти към настоящи и бъдещи клиенти и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти, имайки предвид финансовата криза и етапа ѝ на развитие.

8. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

9. Данни за инвестиционните проекти на дружеството към 31.12.2014 г.

- **Инвестиционен проект „Делови и бизнес център Виктория”**

Извършва се строителство на обект „Бизнес център Виктория” с офиси, магазини и гаражи в гр.София, Зона Б-19 с обща РЗП 9 705 кв. м. Строителството е завършено до етап „груб строеж”, с опция за изпълнение на довършителните работи. Обектът е на етап издадени Акт 14 и Констативен протокол от район „Възраждане” за етап – изпълнен груб строеж.

10. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета на Заседание на СД проведено на 26.02.2004 год. На заседание на СД от 26.03.2014 г., Съветът на директорите приема доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2013 г. За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконови актове, регламентиращи дейността на Дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономически показатели и маркетинг. Приети са

установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД.

Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

=====

11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАЗДЕЛ IVA от ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 на НАРЕДБА № 2

11.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ се формират изцяло от продажбата на активи (недвижими имоти). Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

11.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ реализира приходи предимно от продажба на недвижими имоти и доходи от наеми, аренда и отдаване на ползване върху собствените на дружеството имоти срещу заплащане.

През 2014г. дружеството има други приходи в размер на 1385 хил.лв. (подробно описание на приходите е дадено в раздел **Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността**, т. 5.1 и 5.2. на доклада)

11.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

На 31.07.2014 г. е сключена по нотариален ред сделка с участието на "Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/" АДСИЦ, съгласно решение на Общото събрание на акционерите на "Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/" АДСИЦ, проведено на 24.06.2014г. Сделката е със следните параметри:

Продавач: „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, с ЕИК 831914521

Купувач: "Инвестмънт Пропъртис /ИН-ПРОПЪРТИС/" АДСИЦ с ЕИК 131158049.

Обект на сделката: Недвижими имоти, изградени на груб строеж, находящи се в гр. София, в строяща се сграда „Бизнес център" с адрес гр. София, Столична община - район "Възраждане", местност "Зона Б-19" (деветнадесет), кв. 280А /двеста и осемдесет буква "А"/, УПИ I /първи/ за ЖС, КОО по плана на гр. София, утвърден със заповед № РД - 50 - 09-02 от 05.01.1994 г., с площ на урегулирания поземлен имот от 7099 /седем хиляди деветдесет и девет/ квадратни метра при съседни: изток - Владайска река, запад - улица „Царибродска", север -ул. „ Д-р Калинков" и юг-Владайска река, а именно:

1.1. **Офис № 64 (шестдесет и четири)** – 38.12 /тридесет и осем цяло и дванадесет стотни/ + 19.46 /деветнадесет цяло и четиридесет и шест върху сто/ обслужваща пл., със застроена площ от 57.58 (петдесет и седем цяло петдесет и осем стотни) кв.м., заедно с 0.759 % (нула цяло седемстотин петдесет и девет върху сто) идеални части или 7.45 /седем цяло и четиридесет и пет върху сто/ кв.м. от общите части на сградата или общо 65.03 /шестдесет и пет цяло и три върху сто/ кв.м. и прилежащите 0.667 % /нула цяло и шестдесет и седем върху сто/ идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четиринадесет/ в „Бизнес сграда", при съседни: север – Офис 64а /шестдесет и четири буква „а"/, изток – източна фасада, юг – Офис № 65 /шестдесет и пет/, запад – фойе.;

1.2. **Офис № 64а (шестдесет и четири буква "а")** – 145.10 /сто четиридесет и пет цяло и десет върху сто/ + 14.37 /четиринадесет цяло и тридесет и седем върху сто/ кв. м. тераса, със застроена площ от 159.47 (сто петдесет и девет цяло четиридесет и седем стотни) кв.м., заедно с 2.101 % (две цяло сто и едно върху сто) идеални части или 20.63 /двадесет цяло и шестдесет и три върху сто/ кв.м. от общите части на сградата или общо 180.10 /сто и осемдесет цяло и десет върху сто/ кв.м. и прилежащите 1.848 % /едно цяло и осемстотин четиридесет и осем процента/ идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четиринадесет/ в „Бизнес сграда", при съседни: север – северна фасада, изток – източна фасада, юг – фойе, запад – западна фасада.

1.3. **Офис № 65 (шестдесет и пет)** – 40.61 /четиридесет цяло и шестдесет и една върху сто/ + 20.73 /двадесет цяло и седемдесет и три върху сто/ обслужваща пл., със застроена площ от 61.34 (шестдесет и едно цяло тридесет и четири стотни) кв.м., заедно с 0.808 % (нула цяло осемстотин и осем върху сто) идеални части или 7.94 /седем цяло и деветдесет и четири върху сто/ кв.м. от общите части на сградата или общо 69.28 /шестдесет и девет цяло и двадесет и осем върху сто/ кв.м. и прилежащите 0.711 % /нула цяло седемстотин и единадесет върху сто/ процента идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота +

14.00 /четирнадесет/ в „Бизнес сграда”, при съседи: север – Офис 64 /шестдесет и четири/, изток – източна фасада, юг – Офис № 66 /шестдесет и шест/, запад – фойе.

1.4. Офис № 66 (шестдесет и шест) – 22.96 /двадесет и две цяло и деветдесет и шест върху сто/ + 11.72 /единадесет цяло и седемдесет и две върху сто/ обслужваща пл., със застроена площ от 34.68 (тридесет и четири цяло шестдесет и осем стотни) кв.м., заедно с 0.457 % (нула цяло четиристотин петдесет и седем върху сто) идеални части или 4.49 кв.м. от общите части на сградата или общо 39.17 /тридесет и девет цяло и седемнадесет/ кв.м. и прилежащите 0.402 % /нула цяло и четиристотин и две върху сто процента/ идеални части от правото на строеж върху земята, находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четирнадесет/ в „Бизнес сграда”, при съседи: север – Офис 65 /шестдесет и пет/, изток – източна фасада, юг – Офис № 67 /шестдесет и седем/, запад – фойе.

1.5. Офис № 67 (шестдесет и седем) – 24.43 /двадесет и четири цяло и четиридесет и три върху сто/ + 12.47 /дванадесет цяло и четиридесет и седем върху сто/ обслужваща пл., със застроена площ от 36.90 (тридесет и шест цяло и деветдесет стотни) кв.м., заедно с 0.486 % (нула цяло четиристотин осемдесет и шест върху сто) процента идеални части или 4.77 /четири цяло и седемдесет и седем върху сто/ кв.м. от общите части на сградата или общо 41.67 /четиридесет и едно цяло и шестдесет и седем върху сто/ кв.м. и прилежащите 0.428 % /нула цяло и четиристотин двадесет и осем върху сто/ процента идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четирнадесет/ в „Бизнес сграда”, при съседи: север – Офис 66 /шестдесет и шест/, изток – източна фасада, юг – Офис № 68 /шестдесет и осем/, запад – фойе.

1.6. Офис № 68 (шестдесет и осем) – 26.04 /двадесет и шест цяло и четири стотни/ + 13.29 /тринадесет цяло и двадесет и девет върху сто/ обслужваща пл., със застроена площ от 39.33 (тридесет и девет цяло тридесет и три стотни) кв.м., заедно с 0.518 % (нула цяло петстотин и осемнадесет върху сто) идеални части или 5.09 /пет цяло и девет стотни/ кв.м. от общите части на сградата или общо 44.42 /четиридесет и четири цяло и четиридесет и две върху сто/ кв.м. и прилежащите 0.456 % /нула цяло и четиристотин петдесет и шест върху сто/ идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четирнадесет/ в „Бизнес сграда”, при съседи: север – Офис 67 /шестдесет и седем/, изток – източна фасада, юг – Офис №69 /шестдесет и девет/, запад – фойе.

1.7. Офис № 69 (шестдесет и девет) – 59.21 /петдесет и девет цяло и двадесет и едно върху сто/ + 30.22 /тридесет цяло и двадесет и две върху сто/ обслужваща пл., със застроена площ от 89.43 (осемдесет и девет цяло четиридесет и три стотни) кв.м., заедно с 1.178 % (едно цяло сто седемдесет и осем върху сто) идеални части или 11.57 /единадесет цяло и петдесет и седем върху сто/ кв.м. от общите части на сградата или общо 101.00 /сто и един/ кв.м. и прилежащите 1.036 % /едно цяло и нула тридесет и шест върху сто/ идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четирнадесет/ в „Бизнес сграда”, при съседи: север – фойе, изток – източна фасада, юг – южна фасада, запад – западна фасада.

1.8. Офис № 70 (седемдесет) – 25.65 /двадесет и пет цяло и шестдесет и пет върху сто/ + 13.09 /тринадесет цяло и девет стотни/ обслужваща пл., със застроена

площ от 38.74 (тридесет и осем цяло седемдесет и четири стотни) кв.м., заедно с 0.510 % (нула цяло петстотин и десет върху сто) идеални части или 5.01 /пет цяло и една стотна/ кв.м. от общите части на сградата или общо 43.75 /четиридесет и три цяло и седемдесет и пет върху сто/ кв.м. и прилежащите 0.449 % / нула цяло четиристотин и четиридесет и четири върху сто / идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четиринадесет/ в „Бизнес сграда”, при съседни: север – кухненски офис, санитарен възел, изток – коридор, юг – Офис №69 /шестдесет и девет/, запад – западна фасада.

1.9. **Офис № 70а (седемдесет буква “а“)** – 14.98 /четиринадесет цяло и деветдесет и осем върху сто/ + 8.15 /осем цяло и петнадесет върху сто/ обслужваща пл., със застроена площ от 23.13 (двадесет и три цяло и тринадесет стотни) кв.м., заедно с 0.305 % (нула цяло триста и пет върху сто) идеални части или 2.99 /две цяло и деветдесет и девет върху сто/ кв.м. от общите части на сградата или общо 26.12 /двадесет и шест цяло и дванадесет върху сто/ кв.м. и прилежащите 0.268 % /нула цяло двеста шестдесет и осем върху сто/ процента идеални части от правото на строеж върху земята находящ се на шести етаж, кота + 14.00 /четиринадесет/ в „Бизнес сграда”, при съседни: север – фойе, изток – коридор, юг – санитарен възел, запад – западна фасада.

Цена на сделката: Описаните по-горе имоти се купуват на цена от **615 123 /шестстотин и петнадесет хиляди и сто двадесет и три/ лева БЕЗ включен ДДС**, която сума с включено ДДС, представлява 738 147,60 лева (седемстотин тридесет и осем хиляди сто четиридесет и седем лева и 60ст.).

11.4. *Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.*

11.4.1. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

- Сделки със собственици

31.12.2014 31.12.2013
'000 лв. '000 лв.

Ви Веста Холдинг ЕАД – по договор за заем, съгл. чл. 114, ал. 8, т. 2 от Закона за ЗПП на ЦК	135	77
Ви Веста Холдинг ЕАД – Зона Б-19(Офис 64, 64а, 65, 66, 67, 68, 69 и 70)	615	

- Сделки с други свързани лица

Други свързани лица, с които дружеството е осъществило сделки в предходни периоди са:

- Бронз ООД, част от групата на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД
- Б.О.К. АД, част от групата на „Ви Веста Холдинг“ ЕАД
- Пан Инвест АД

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Пан Инвест АД-по Договор за СМР обект Зона Б-19	-	2920

11.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2014 година няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

11.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2014 г. дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

11.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

През 2014 г. Дружеството не е извършвало инвестиции в страната и в чужбина и не е инвестирало средства в книжа и финансови инструменти.

11.8. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.*

Дружеството има сключен договор за заем със Ви Веста Холдинг ЕАД при следните условия:

- Лихвен процент-ОЛП + 5 пункта.
- Размер до 750 хил.лв.
- Краен срок на издължаване 31.12.2015г.
- Няма предоставени гаранции по договора за заем.

11.9. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.*

През 2013 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

11.10. *Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.*

През отчетния период не са извършвани нови емисии на ценни книжа на дружеството

11.11. *Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.*

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2014.

11.12. *Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.*

Ръководството на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на по-голям текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

11.13. *Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.*

Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осъществи чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане необходимостта от гъвкавост при усвояване на

средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите.

Потребностите на дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти ще се покриват от приходите от оперативна дейност.

11.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група през отчетния период.

11.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и международните счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и международните стандарти.

На основание чл.40ж във връзка с чл.40е от ЗНФО дружеството избра одитен комитет на ОСА от 25.06. 2013 г.(с тригодишен мандат), който да извърши възложените му по силата на закона задължения.

11.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Няма промяна в управителните органи на дружеството през отчетната 2014 година.

11.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;*
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;*
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.*

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25.06.2013 г., членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждение за дейността си.

През отчетната финансова 2014 година, дружеството е начислило възнаграждение по договор за управление на Председателя на СД Виктор Ангелов Серов в размер на 12000 лв.(възнаграждението не е изплатено).

11.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

„Ви Веста Холдинг“ ЕАД	100570	62.74%

11.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери.

11.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

11.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Емилия Михайлова Мишева
Тел. 029621961 0889 201513
e-mail: office@in-properties-bg.com
гр. София 1700, кв. Витоша ВЕЦ-Симеоново № 999

11.22. Промени в цената на акциите на дружеството.

Към 31.12.2014 г. няма съществени промени в цената на акциите на „Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/“ АДСИЦ, които се търгуват на пазар на дружествата със специална инвестиционна цел, организиран от „Българска фондова борса- София“ АД.

12. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета на Заседание на СД проведено на 26.02.2004 год. Ежегодно, на свои редовни заседания, Съветът на директорите на дружеството приема доклад за изпълнението на основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Националния кодекс.

На заседание на СД, проведено на 26.03.2014 г. е приет доклад относно изпълнението на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2012 г. За отчетната година нейното прилагане се заключава в спазване на законовите разпоредби и подзаконови актове, регламентиращи дейността на Дружеството и следване правилата за коректност и прозрачност на управлението на Дружеството. В „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ е изграден професионално ежемесечен контрол върху дейността му чрез анализи на бизнес планове за приходи, разходи, печалба, загуба, парични потоци, финансово-икономически показатели и маркетинг. Приети са установени правила, процедури и техники за подготвяне и вземане на управленски решения от СД. Съветът на директорите на Дружеството преценява, че засега не се налагат промени в програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Счита се, че неговите усилия и усилията на директора за връзки с инвеститорите трябва да бъдат насочени към по-нататъшното цялостно и прецизно изпълнение на приетата програма.

София, 20.02.2015 г.

Ръководител:
(Виктор Серов)

