

**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:** Тодор Банчев Тодоров – като физическо лице

Виктор Ангелов Серов – като физическо лице

**Дата на съставяне на документа**  
01 юни 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 04.06.2015г. 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 15.07.2015г. 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.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 – 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) и сутерен от 1030 /хиляда и тридесет/ кв. м, предвидена да се построи 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, при граници, съгласно акт за собственост: улица от о.т. 18-21/бул. Цар Борис III/, УПИ IX-577, УПИ II-97 и УПИ-107

### **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.

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 продаваното право на строеж, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от лицензиран оценител – Спас Георгиев Милчев, със сертификати номера № 300100491/14.12.2009 г., № 100101341/14.12.2009 г., на Агенция за приватизация. Съгласно изготвената експертна

оценка пазарната цена на правото на строеж е 1 867 770 (един милион осемстотин шестдесет и седем хиляди седемстотин и седемдесет) лева, без ДДС.

На база извършената експертна оценка от 28.05.2015 г, Съветът на директорите на дружеството предлага нотариалната сделка по продажбата на гореописаното право на строеж 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 2 065 хил. лева.

Съветът на директорите на ДСИЦ е базирал преценката си за реализиране на печалба в посочения размер, 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. Строителна себестойност /на шпакловка и замазка/: 300 евро/кв.м.**

РЗП /разгъната застроена площ/ на обекта е  
3704.04 кв.м. по 300 евро = 1111200 евро + 1867770 лв. (954975 евро) = 2066175 евро.

**Б. Продажна цена- 900 евро/кв.м. Очакван приход:**

Разгънатата застроена площ на обекта е  
3 704.04 кв.м. по 900 евро = 3 333 636 евро с ДДС

**В. Печалба = А - Б**

3333636 евро - 2066175 евро = 1267460 евро с ДДС

или 2478997 лв. Без ДДС очакваната печалба възлиза на 2065780 лв.

Икономическата изгода за дружеството-Продавач «Застрахователна компания Надежда» АД се състои в това, че се освобождава от несвойствена за дейността му инвестиция 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, описаното в т.1 от настоящия доклад право на строеж.**

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 придобие от «Застрахователна компания Надежда» АД следното право на строеж, описано 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 3704,04 кв.м.(три хиляди седемстотин и четири цяло и четири стотни квадратни метра) и сутерен от 1030 /хиляда и тридесет/ кв. м, предвидена да се построи 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, при граници, съгласно акт за собственост: улица от о.т. 18-21/бул. Цар Борис III/, УПИ IX-577, УПИ II-97 и УПИ-107

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.

Проекторешения по т.1 от дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите на «Инвестмънт Пропъртис /Ин-Пропъртис/» АДСИЦ, насрочено за 15.07.2015г., а именно:

1. 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.
2. 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 закупят от «Застрахователна компания Надежда» АД следното право на строеж, 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 3704,04 кв.м.(три хиляди седемстотин и четири цяло и четири стотни квадратни метра) и сутерен от 1030 /хиляда и тридесет/ кв. м, предвидена да се построи 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. 1 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