

ПРИЛОЖЕНИЕ

към писмени материали /по чл. 224
ТЗ/ за извънредно общо събрание на
акционерите, свикано за 18.10.2010 г.

МОТИВИРАН ДОКЛАД ПО ЧЛ. 114а, ал. 1 ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 114 ОТ ЗППЦК НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 114а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е със съдържание, съгласно изискванията на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 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, а именно:

1. описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;

2. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересувани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 5 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката;

3. относно сделки със заинтересувани лица - пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 4;

4. описание на икономическата изгода на дружеството от предложената сделка.

Настоящият доклад е изготвен с цел Съвета на директорите и изпълнителния директор на “Турин имоти” АДСИЦ да бъдат овластени от Общото събрание на дружеството за сключването на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

I. Описание на предложената сделка, включително нейния предмет и стойност:

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите с условията на предлаганата сделка и да предложи на общото събрание на акционерите да овласти членовете на съвета на директорите за сключването и. Сделката за която се иска овластяване от общото събрание на акционерите е по продажба от „Турин Имоти” АДСИЦ на Димитър Луканов Луканов, ЕГН: 8110116927 на следните недвижими имоти, находящи се в гр. София, СО – район „Триадица”, в Апартamentен хотел (пристройка и надстройка с подземен паркинг), на ул. „Неофит Рилски” № 35, а именно:

А) АПАРТАМЕНТ № 9 , находящ се на шести етаж (пет жилищен етаж) от сградата, на кота +15.00, със застроена площ от 124,77 кв. м., състоящ се от: дневна с кухненски бокс, коридор, две спални, баня с тоалетна, тоалетна и две тераси, заедно с 8,136% идеални части от общите части на сградата, представляващи 25,05 кв. м. и заедно с 8,136% идеални части, представляващи 33,36 кв. м. от УРЕГУЛИРАНИЯ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ,

върху който сградата е построена, съставляващ парцел X-10 (десети отреден за имот с планоснимачен номер десет), от квартал 350 по плана на гр. София, СО, район „Триадица“, местност „ГГЦ-Г-6-1 част“, с площ от 410 кв. м., при съседни на имота по скица: улица „Неофит Рилски“, УПИ I-1 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер едно), УПИ II-2 (втори, отреден за имот с планоснимачен номер две), УПИ IV-4 (четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер четири) и УПИ IX-9 (девети, отреден за имот с планоснимачен номер девет).

Б) ПАРКОМЯСТО № 10, находящо се в сутерена на сградата, на кота – 3.50 м. /минус три метра и петдесет сантиметра/, с площ от 30,00 кв.м., при съседни: място за подход към паркоместата, паркомясто № 11, машинно асансьори и асансьор за коли, заедно с 2,174% идеални части от общите части на сградата, представляващи 5,85 кв. м. и заедно с 2,174% идеални части, представляващи 8,91 кв. м. от **УРЕГУЛИРАНИЯ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, върху който сградата е построена, подробно описан в Раздел I, б. А от настоящия доклад.

Придобиването на описаните недвижими имоти ще се извърши по пазарна оценка, посочена в раздел III от настоящия доклад.

II. Страни по сделката – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица, причините, поради които те са заинтересувани лица и естеството на интереса им за сделката:

“Заинтересувани лица” по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК са членовете на Съвета на директорите на „Турин Имоти“ АДСИЦ, както и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

т. 1. са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или

т. 2. притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;

т. 3. са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Заинтересувани лица по сделката, за която се предлага Съветът на директорите и изпълнителния директор на „Турин Имоти“ АДСИЦ да бъдат овластени, са:

- **Димитър Луканов Луканов** - в качеството му на акционер, притежаващ 25,38% от капитала, съответно – от гласовете в ОСА на „Турин Имоти“ АДСИЦ, същият се явява заинтересувано лице по сделката, описана в предходния раздел, тъй като:

- притежава над 25 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите на «Турин имоти» АДСИЦ и същевременно е страна по сделката (купувач) (заинтересуваност по чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК);
- притежава над 25 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите на «Турин имоти» АДСИЦ и свързано с него лице – Лукан Димитров Луканов е представител на другата страна по сделката (изпълнителен директор на „Турин имоти“ АДСИЦ)

- **Лукан Димитров Луканов** – в качеството му на член на управителния орган на дружеството същият се явява заинтересувано лице по сделката, описана в предходния раздел, тъй като:

- е свързано лице по смисъла на § 1, т. 12, б. «г» от ДР към ЗППЦК със страна по сделката (купувачът Димитър Луканов Луканов е син на Лукан Димитров Луканов);
Естеството на интереса на горепосочените лица към сделката се изразява в следните обстоятелства:
 - За заинтересуваното лице Димитър Луканов Луканов интересът се изразява в закупуване на жилищен недвижим имот, разположен в сграда в идеален център на гр. София. Имотът е избран за покупка след проведено от купувача собствено проучване, тъй като притежава важни предимства: с много добро местоположение, сградата, в която е построен е монолитна, изпълнена с луксозни материали, вкл. нейните общи части (минерална мазилка, мрамор, луксозен гранитогрес). Сградата разполага с подземен паркинг с автомобилен асансьор, пътнически асансьор с ленти OTIS, постоянно видеонаблюдение и контрол на достъпа на външни лица.
 - За заинтересуваното лице Лукан Димитров Луканов интересът от сделката се заключава косвено в горепосочените обстоятелства, доколкото същият е баща на Димитър Луканов Луканов.

Съгласно разпоредбата на чл. 114а, ал. 3 при вземане на решение за сключване на сделки с участието на заинтересувани лица, същите не могат да упражнят правото си на глас.

III. Пазарна оценка на сделката:

Пазарната оценка на имота, подробно описан в Раздел I, е изготвена на 28.08.2010 г. от Георги Асенов Трифонов, в качеството му на лицензиран оценител на недвижими имоти (Регистр. № 100101333 от 14.12.2009 г. в Камарата на независимите оценители в България)

Въз основа на извършената експертна оценка на недвижимия имот, на ОСА ще бъде предложено да овласти Съвета на директорите и изпълнителния директор за сключване на нотариален акт за покупко-продажба.

Към 28.08.2010 г. пазарната оценка на цитираните по-горе имоти (Апартамент № 9 заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от земята и Паркомасто № 10 заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от земята) възлиза общо на **375 944 (триста седемдесет и пет хиляди деветстотин четиридесет и четири) лева без ДДС**, представляващи **335 660 лева без ДДС** за Апартамент №9 заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от земята и **40 284 лева без ДДС** за Паркомасто № 10 заедно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата и от земята

Евровата равностойност на оценката е **192 217,11 евро без ДДС**.

Предлаганата стойност на продажба на недвижимите имоти е **375 944 (триста седемдесет и пет хиляди деветстотин четиридесет и четири) лева без ДДС**, еурова равностойност - **192 217,11 евро без ДДС**.

IV. Описание на икономическата изгода на „Турин Имоти” АДСИЦ от предложената сделка:

“Турин Имоти” АДСИЦ е дружество с предмет на дейност: *инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти;*

отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Освен от специалния предмет на дейност на "Турин Имоти" АДСИЦ като дружество за секюритизация на недвижими имоти, предлаганата сделка се обосновава и с възприетата инвестиционна политика на Дружеството.

Основната сфера, в която Дружеството функционира е притежание и инвестиране в недвижими имоти. В бъдеще то ще продължи да оперира в тази сфера, като разширява кръга и обхвата на предлаганите услуги и приоритетно ще насочва инвестициите си към притежание и управление на недвижими имоти в големите градове и курортните центрове, както и имоти в близост до важни инфраструктурни възли.

Основна цел на Съвета на директорите на "Турин Имоти" АДСИЦ е постигането на висока възвръщаемост чрез инвестиране в и последващо управление на висококачествени недвижими имоти при възможно най-малък риск. Във връзка с това, Съветът на директорите предлага на вниманието на акционерите на "Турин Имоти" АДСИЦ настоящия доклад.

Детайлният анализ и тенденциите на пазара на недвижимите имоти, показват траен спад в цените на недвижимите имоти и броя на реализираните сделки по продажби на недвижими имоти.

Съгласно публикуваният от Националният статистически институт (НСИ) отчет за **първото тримесечие на 2010 г.**, цените на жилищата продължават да поевтиняват шесто поредно тримесечие. Според НСИ за първото тримесечие на 2010 г. спрямо последното на 2009 г. средно за страната жилищата са поевтинели с 2.3% и с цена от 978 лв./кв.м се връщат на нивата от първото тримесечие на 2007 г. (Източник: www.nsi.bg)

Отчетеният спад в офертните цени на имотите според БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС е 5 % от началото на годината, като средният спад на офертните цени на имотите в страната е 25 % от началото на кризата до момента. Намаленията в офертните цени на имотите се активизираха в началото на годината, като най-много намалени цени на имоти имаше в периода 20.01.2010 – 10.02.2010 г. Именно тези намаления провокират и по-голям интерес от страна на купувачите, които следят пазара и забелязват всяка една изгодна оферта. (Източник: www.bulgarianproperties.bg)

Съгласно Анализ на пазара на недвижими имоти за 2-ро тримесечие на 2010 г.: от 15.07.2010 г. на Полина Стойкова, Оперативен директор на БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС, имотният пазар през **второто тримесечие на 2010 г.** дава разнопосочни сигнали. След половингодишна стабилизация на обема на сделки от март месец започна нарастване на сделките и се появиха първи очаквания за излизане на пазара от кризата. Увеличението на обема сделки продължи и през април, като БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС регистрира рекордни нива на продажби за периода от началото на кризата. В следствие обаче около 10% от подписаните предварителни договори за покупка на имоти пропадат поради отказ от страна на купувачите, обусловен от липса на средства или нараснала несигурност спрямо финансовата им стабилност. Последва изключително слаб месец май с драстичен спад от 60 % в броя на реализираните продажби в цялата страна спрямо април, а през месец юни продажбите се върнаха на нива близки до тези от март и април.

Това V-образно движение на пазара и пълна противоположност на случващото се във всеки последователен месец означава, че възстановяването няма да бъде толкова стабилно и плавно, каквито бяха прогнозите по-рано. Вече една година пазарът на имоти бележи сходна активност, задържа се на едно ниво и не бележи развитие. Стъпка напред имаше единствено в спада на цените през 2009 г. През изтеклата половина

година двете тримесечия също дават разнопосочни сигнали – спад на офертните и на цените на база реално сключени сделки през първото тримесечие на годината и след това връщане на цените на база офертни нива и реално сключени сделки през второто тримесечие до нива от 2009 г. Т.е. като активност и като цени пазарът се върна в същото положение, в което беше миналата година.

Наблюденията върху имотния пазар показват, че макар този пазар да е композиран от по-слабо ликвидни активи, той е изключително динамичен и реагира светкавично на всякакви икономически и политически новини и тенденции. Несигурността относно антикризисните мерки, данъчната политика и др. оказаха моментално влияние върху имотния пазар през месец май. Що се отнася до чуждестранното търсене на имоти в България – то също спадна драстично през месец май вследствие на новините около гръцката криза и заплахите за европейската икономика.

Всичко това показва, че пазарът на недвижими имоти следва пряко развитието на икономиката. Ако има допълнително влошаване на европейската и съответно българската икономика, както много икономисти прогнозираат, то това неминуемо ще рефлектира и върху пазара на недвижими имоти. Също така, имотният пазар показва тясна взаимовръзка с тенденцията на българските фондови борси. През месец май индексите на БФБ отбелязаха рекордно ниски нива. Същото се случи и с пазара на имоти – рекордно нисък обем на продажби, сходен с най-ниските нива в началото на кризата.

Относно характеристиките на пазара на градски жилищни имоти в София: Средната цена на продадените апартаменти в София за второто тримесечие на 2010 г. е 870 евро на кв.м., което е най-ниската средна цена измерена от "Бългериан пропертис" от началото на кризата. Цените са отбелязали 16 % спад спрямо първото тримесечие, когато средните цени бяха 1040 евро на кв.м. на база реално сключени сделки. За второто тримесечие на 2009 г. средните цени на кв.м. на продадените апартаменти в София бяха 1020 евро на кв.м., т.е. сега имаме спад от около 15% на годишна база.

Средната цена на продадените апартаменти е 86 000 евро. Година по-рано продадените апартаменти в София бяха на средна цена 66 600 евро, като за тази цена средно на 1020 евро на кв.м. се купуваха предимно малки апартаменти с площ от около 60 кв.м. Тази година хората харчат по-големи бюджети за имоти в София, като купуват и по-големи апартаменти около 100 кв.м. През първото тримесечие на 2010 г. се търгуваха апартаменти предимно в луксозния сегмент със средна цена от 119 300 евро и цени на кв. м. между 1200 и 1400 евро на кв.м. За разлика от първото тримесечие, през второто около 50% от сделките бяха в ниския ценови сегмент на средна цена 35 000 евро и между 500 и 600 евро на кв.м. Обемът на продажбите в София и през второто тримесечие на годината се запазва стабилен – остава относително непроменен на месечна база от есента на 2009 г.

Относно намаленията в офертните цени на имотите: Спадовете в офертните цени вече забавят своя темп. През последните 3 месеца намаленията в цените на имотите са предимно при имоти, които са се предлагали на завишени цени и са били извън пазара. Има новонамалени имоти, но средните намаления на цените на имотите спират да нарастват. За София – няма изменение на офертните цени на имотите – средно с 21% са спадналите цените на оферираните за продажба имоти от най-високите им стойности, същото беше и през първото тримесечие. Същото важи и за имотите по квартали – няма допълнително намаление в офертните цени за отделните квартали през изтеклото тримесечие. Същевременно на база сключени сделки за 2-рото тримесечие спрямо 1-вото в София имаме спад на цените от 16%. Т.е. може да се стигне до ново разтваряне на ножицата между офертните цени и тези, на които реално се сключват сделки, особено

ако пазарът се насочи към второ дъно. (Източник: www.bulgarianproperties.bg)

Отчета на Националният статистически институт (НСИ) за **второто тримесечие на 2010 г.**, показва следните средни пазарни цени на жилищата за II тримесечие на 2010 г.:

СРЕДНИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩА ЗА II ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.

| | (ЛВ / кв.м) |
|-------------------------|----------------|
| Областни градове | II'2010 |
| Общо | 971.20 |
| Благоевград | 851.22 |
| Бургас | 1 231.33 |
| Варна | 1 593.97 |
| Велико Търново | 809.37 |
| Видин | 680.64 |
| Враца | 646.00 |
| Габрово | 665.54 |
| Кърджали | 676.09 |
| Кюстендил | 569.36 |
| Ловеч | 685.97 |
| Монтана | 764.22 |
| Пазарджик | 651.52 |
| Перник | 832.17 |
| Плевен | 831.02 |
| Пловдив | 1 056.13 |
| Разград | 733.00 |

СРЕДНИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩА ЗА II ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.

(ЛВ / кв.м)

| Областни градове | II'2010 |
|------------------|----------|
| Русе | 902.50 |
| Силистра | 683.99 |
| Сливен | 762.31 |
| Смолян | 766.59 |
| София-столица | 1 558.33 |
| София | 713.29 |
| Стара Загора | 890.78 |
| Добрич | 814.50 |
| Търговище | 704.88 |
| Хасково | 923.06 |
| Шумен | 812.62 |
| Ямбол | 722.99 |

Динамичният ред за средните пазарни цени на жилищата по тримесечия от началото на 2007 г. до средата на 2010 г. е даден в Приложение № 1 към настоящия Доклад - Средни пазарни цени на жилища по тримесечия по данни на НСИ. (Източник: www.nsi.bg)

Видно от Анализ от 08.07.2010 г. за пазара на недвижими имоти през първо полугодие, изготвен от агенция за недвижими имоти Адрес, средната цена на квадратен метър за гр. София, център е 1185,22 евро/кв.м., което представлява понижение спрямо II полугодие на 2009 г. с 0,03 %. Данните са на база реално сключени сделки. Пълният текст на Анализа е даден във вид на Приложение № 2 към настоящия доклад. (Източник: www.bia-bg.com, Раздел Анализи).

В обобщение на гореизложените данни, може да бъде направен изводът, че средните пазарни цени на жилищни имоти в гр. София варират от 797 евро/кв.м. (по данни на НСИ за II трим. на 2010 г.) до 1200-1400 евро/кв.м. за луксозни имоти (по данни на "Българскиан пропертис" за II трим. на 2010 г.).

Предлаганата с настоящия доклад сделка, по мнение на Съвета на директорите ще се реализира при цена съобразно посочените по-горе аналитични данни за състоянието на пазара на недвижими имоти.

Предлаганата цена на сделката, съгласно настоящия доклад преизчислена в евро, по фиксинга на БНБ е на нива от 1145,51 евро/кв.м. за Апартамент № 9 и 574,53 евро/кв.м. за Паркомаето № 10.

Предмет на продажба са самостоятелни обекти в сграда, находяща се гр.София ул."Неофит Рилски" № 35. Сградата е първоначално придобита като УПИ + паянтова сграда. С Нотариален акт №13/26.06.2008 г. "Турин Имоти" АДСИЦ придоби правото на собственост върху урегулиран поземлен имот /УПИ/, заедно с построената в него сграда и заплати на предходния собственик общинските такси за издаденото в негова полза Разрешение за строеж № 822/27.11. 2007 г.

Впоследствие Дружеството сключи като възложител договор за строителство от 01.07.2008 г. с предмет: изграждане до етап "груб строеж" на гореописания обект и Договор за строителство от 29.01.2009 г. с предмет: довършителни СМР на гореописания обект с изпълнителя - "АТТ-91" ООД, ЕИК: 121308486.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и на дружеството са издадени Разрешение за ползване № ДК- 07- 396/31.07.2009 г. и Заповед № ДК- 07- 486/09.09.2009 г., разрешаващи ползването на строеж: "Апартаментен хотел с подземен паркинг", находящ се на адрес гр.София ул. "Неофит Рилски" № 35 .

Себестойността/цена на придобиване плюс стойността на всички разходи по доизграждането му/ на продаваемия имот е в размер общо на **313 435.62 лв. без ДДС в т.ч.:**

- Себестойност на Апартамент № 9 - 149,82 кв. м. (вкл. припадащите му се идеални части от общите части на сградата) : 280 758,71 лв.

- Себестойност на Паркомаето № 10 - 35,85 кв. м. (вкл. припадащите му се идеални части от общите части на сградата): 32 676,91 лв.

Продажбата имота ще се извърши по пазарната оценка, посочена в Раздел III от настоящия доклад – за обща цена в размер на 375 944 лв. без ДДС.

С така договорената сделка „ Турин Имоти“ АДСИЦ ще реализира печалба в размер на 62 508,38 лв., представляващи 20% надценка над себестойността на обектите.

Икономическата изгода на "Турин Имоти" АДСИЦ от предложената по-горе сделка се изразява в обстоятелството, че продажбата на недвижимите имоти, посочени в Раздел I ще доведе до реализиране на печалба за дружеството в размер на 62 508,38 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Лукан Луканов

Венцислав Стоев

Йордан Николов



17.09.2010 г.
гр. София