

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 Апартаментен хотел (пристройка и надстройка с подземен паркинг), на ул. „Неофит Рилски” № 35, а именно:

А) АПАРТАМЕНТ № 9, находящ се на шести етаж (пети 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 22,05 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 „ГЦ-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);

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 Паркомясто № 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. 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:

1. “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.

2. Стратегия за постигане на инвестиционните цели на Дружеството:

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. Поради това предлаганата с настоящия доклад сделка, по мнението на Съвета на директорите на "Турин Имоти" АДСИЦ се реализира на добра за дружеството цена и ще допринесе за допълнително повишаване доходността на компанията и респективно на притежаваните от нейните акционери ценни книжа.

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 повишаване доходността на дружеството и на неговите акции.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Лукан Луканов

Венцислав Стоев

Йордан Николов



30.08.2010 г.

гр. София