

ДО

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

ДО

БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД

ДО

ОБЩЕСТВЕННОСТТА

УВЕДОМЛЕНИЕ

ОТ

"АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ, ЕИК: 175240206,

със седалище и адрес на управление:

гр. София, ул. Константин Петканов № 4

представявано от Изпълнителния директор

Пейо Иванов Николов

Относно: получено коригирано търгово предложение с отстранени технически пропуски по чл. 149, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД към акционерите на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ, ЕИК: 175240206, за закупуване на 358 317 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от капитала на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ, ЕИК: 175240206.

Уважаеми дами и господа,

С настоящото Ви уведомяваме, че на 17.11.2025 г. е получено уведомление до Съвета на директорите на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ на основание чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК от "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД, придружено с коригирано търгово предложение с отстранени технически пропуски по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване на 358 317 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от капитала на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ.

На основание чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, в приложение към настоящото уведомление Ви представяме информацията относно постъпилото коригирано търгово предложение с отстранени технически пропуски от "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД към акционерите на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ и съществените условия по него.

Коригираното търговско предложение с отстранени технически пропуски е предоставено на служителите на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ.

Моля да имате предвид, че Комисията за финансов надзор още не е взела отношение по предложението.

Приложение: Информация съгласно разпоредбата на чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК относно получено коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 151, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК

относно **коригираното търгово предложение с отстранени технически пропуски** по чл. 149, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД към акционерите на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ, ЕИК: 175240206, за закупуване на 358 317 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от капитала на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ, ЕИК: 175240206

1. ПРЕДЛОЖИТЕЛ: ОСНОВНИ ДАННИ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРИ

1.1. Данни за Предложителя

Търгов предводител е "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД („Предложителят“), ЕИК: 175263016, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, ж.к. Витоша, ул. Константин Петканов № 4.

Предложителят е учреден на 21.03.2007 г. и е вписан с решение № 1 от 30.03.2007 по ф.д. № 5132/2007 по описа на СГС. Предложителят е пререгистриран в Търговския регистър към Агенция за вписванията с вписване № 20080424095412. Наименованието на Предложителя не е променяно от учредяването му.

Предметът на дейност на "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД е: придобиване на дялови участия и акции в други дружества, участие в колективни инвестиционни схеми, покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, комисионни, спедиционни, складови, превозни, лицензионни сделки и сделки с интелектуална собственост, производство и търговия със селскостопански продукти и всяка друга, незабранена със закон дейност.

Координатите за връзка с Предложителя са:

- *телефон:* +359 889 906 168;
- *факс:* няма;
- *електронен адрес (e-mail):* office@unique-investments.eu;
- *електронна страница в Интернет (web-site):* <https://unique-investments.eu/>;
- *Lei код:* 485100NBA9ICW6W61S20

1.2. Управление и представителство на Предложителя

Предложителят е еднолично акционерно дружество с едностепенна система на управление, която се състои от Едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите. По устав овластен да представлява Предложителя е Изпълнителен директор, който се избира от Съвета на директорите, заедно с председателя на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Предложителя включва следните лица:

- Милка Николова Бянова – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, служебен адрес: гр. София, р-н Лозенец, ж.к. Витоша, ул. Константин Петканов № 4, телефон: +359 889 906 168, факс: няма, *електронен адрес (e-mail):* m.bianova@unique-investments.eu;
- Христина Викторова Миленкова – Член на Съвета на директорите, служебен адрес: гр. София, р-н Лозенец, ж.к. Витоша, ул. Константин Петканов № 4,

телефон: +359 889 906 168, факс: няма, *електронен адрес (e-mail)*: office@unique-investments.eu;

- "КАРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ" ЕАД, ЕИК/ПИК 203849078 – Член на Съвета на директорите, служебен адрес: гр. София, р-н Лозенец, ж.к. Витоша, ул. Константин Петканов № 4, представлявано от изпълнителния директор Марин Вичеславов Николов, служебен адрес: гр. София, р-н Лозенец, ж.к. Витоша, ул. Константин Петканов № 4 телефон: +359 889 906 168, факс: няма, *електронен адрес (e-mail)*: office@unique-investments.eu;

1.3. Акционери, които притежават пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на Предложителя или такива, които могат да упражняват контрол над него

Пейо Иванов Николов, ЕГН: 7004190560, е Едноличен собственик на капитала и притежава пряко 50 000 от акциите и правата на глас, които представляват 100 % от правата на глас на Предложителя.

Няма други лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на Предложителя или такива, които могат да упражняват контрол над него.

1.4. Споразумения за упражняване на правото на глас в Общото събрание на Предложителя

Предложителят е еднолично акционерно дружество и няма как да съществуват споразумения за упражняване правото на глас в Общото събрание на акционерите на "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД.

2. АКЦИИ, ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предложителят притежава общо 324 183 обикновени поименни безналични с право на глас акции на Дружеството, представляващи 47,50 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите му. Акциите, които са обект на търговото предложение, са всички останали акции на Дружеството, а именно 358 317 обикновени поименни безналични с право на глас акции на Дружеството. Всички акции на Дружеството са от един клас и имат ISIN код BG1100017075. Търгуват се на Българска фондова борса АД, Алтернативен пазар BaSE, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел

3. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ

Предложителят предлага да закупи акциите на останалите акционери в "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ по цена на една акция в размер на **107 (сто и седем) лева**.

Предлаганата цена отговаря на изискванията на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и не е по-ниска от най – високата стойност измежду:

- справедливата цена на акцията, изчислена съгласно наредбата по чл.150, ал.6 ЗППЦК и посочена в обосновката в част II от Търговото предложение – 105.69 (сто и пет лева и 0,69) лева;
- Средната претеглена пазарна (борсова) цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение – Последната сделка с акции на дружеството е на 01.09.2021на цена 30 (тридесет) лева;
- най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с

него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението. За посочения период не са извършвани такъв тип сделки.

Оценката на стойността на акциите е представена в част II (Обосновка на предлаганата цена) от Търговото предложение.

3.1. РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА

Използвани методи за оценка на акциите на "АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ

Методология	Тегло на метода	Сойност в лв.
Метод на дисконтираните парични потоци	40%	196.16
Метод на нетната стойност на активите	30%	43.48
Метод на пазарните множители на дружества-аналози	30%	47.27
Справедлива цена по методите за оценка, съгласно чл.5, ал. 3 от Наредба № 41		105.690

4. НАМЕРЕНИЯТА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА

4.1. Намерения за преобразуване или прекратяване на дружествата

Търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и на дружеството предложител, както и да прехвърля контрол на трети лица за период от три години след сключване на сделката по приемане на Търговото предложение.

4.2. Намерения за промени в размера на капитала на дружествата

Към момента търговият предложител не възнамерява да извършва промени в размера на капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и на дружеството предложител през следващите три години.

4.3. Намерения за основната дейност и финансовата стратегия на дружествата за период от три години след сключването на сделката

Търговият предложител няма намерения да извършва промени в оперативната дейност и финансовата стратегия на Дружеството предмет на търговото предложение и на дружеството предложител за текущата финансова година и за следващите три години. Дружествата ще продължи да изпълнява законовите задължения за представяне на одитирани финансови отчети, ще запазят политиката си на прозрачност на дейността и резултатите си спрямо основни контрагенти и кредитори, ще информират и ще публикуват важна информация от дейността си съгласно изискванията на действащото законодателство.

4.4. Намерения за промени в състава на управителните органи, персонала и условията по трудовите договори, ако такива се предвиждат

Търговият предложител няма намерения да прави промени в органите за управление или персонала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, както и на дружеството предложител през

следващите три години след сключване на сделката по приемане на Търговото предложение.

Не се планират промени в условията по трудовите договори на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и дружеството предложител. В този смисъл не се очаква Търговото предложение да окаже въздействие върху служителите

4.5 Намерения за политиката при разпределяне на дивиденди

До момента на съставяне на този документ „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е разпределяло дивиденди. Изплащането на дивиденди е ясно дефинирано в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/. Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10 ал. 3 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

С поэтапното реализирането на проекта „Сентрал парк“/ частичното приключване на първия етап/, ще започне и плащане на дивидент, при който ще се разпределя 100 % от реализираната печалба. Промяната на дивидентната политика не е вследствие на търговото предложение, а в резултат на очакванията за реализиране на печалба и законовите изисквания в дейността на АДСИЦ. Не се очаква търговото предложение да доведе до промяна в дивидентната политика на Дружеството за периода от следващите три години след сключване на сделката по приемане на Търговото предложение.

4.6. Намерения за въздействието, което предложението може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружествата

Не се очаква търговото предложение да окаже въздействие върху служителите на търговия предложител, както и на служителите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, тъй като не се предвиждат промени в условията на трудовите договори и числения състав на персонала на търговия предложител, нито ще бъде променено мястото на дейност на двете дружества в следващите три години след приключване на сделките по настоящото търгово предложение.

4.7. Стратегическите планове на предложителя за дружеството за период от три години след сключването на сделката

Основната цел на „АРКО ТАУРС“ АДСИЦ е да реализира източната част на проекта Сентрал парк, разположен на Урегулиран поземлен имот V, 1017. 1018 . кз.50 по плана на гр. София, местност ЦГЗ - Зона В17 - Поземлен имот с идентификатор 68134.512.151 Увеличението на дела на “ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД в „АРКО ТАУРС“ АДСИЦ ще позволи на търговия предложител :

- ✓ да участва активно в управлението и да внедрява иновативни управленски практики;
- ✓ да помага на дружеството да се финансира при по-изгодни условия;
- ✓ да увеличи финансовите си приходи (от дивидента, разпределян от Дружеството).