

## HARISSON MANAGEMENT LIMITED

като акционер притежаващ пряко 1 390 570 броя акции, чрез свързани лица, както и по силата на споразумение 1 415 393 броя акции, представляващи общо 90.65 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ АД

**ОТПРАВЯ**

# ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ НА

ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА

## „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД

ISIN номер:	BG1100030110
Вид на акциите:	Обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми
Номинална стойност:	1 (един) лев
Брой акции обект на търговото предложение:	289 454 броя
Предлагана цена на акция:	1.03 лева (един лев и три стотинки)

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ДАННИТЕ В ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИЯ НА НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ В КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

**25 юни 2019 г.**

## ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>I. ВИД НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕЛ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ. ....</b>	<b>5</b>
1.1. Вид на търговото предложение и цел на придобиването на акциите .....	5
1.2. Данни за търговия предложител.....	6
<b>II. ДАННИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК .....</b>	<b>6</b>
<b>III. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>7</b>
3.1. Информация за Дружеството. ....	7
3.2. Информация за управителните органи на Дружеството.....	8
<b>IV. ДАННИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>8</b>
4.1. Пряко притежавани от Предложителя акции и начин на придобиването им. ....	8
4.2. Притежавани от Предложителя акции чрез свързани лица .....	8
4.3. Данни за акциите, които Предложителят не притежава и иска да придобие.....	10
<b>V. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ.....</b>	<b>10</b>
<b>VI. ОБЕЗЩЕТИЕ ЗА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 151А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕДА И НАЧИНА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО МУ И МЕТОДИТЕ ЗА НЕГОВОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ .....</b>	<b>11</b>
<b>VII. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>12</b>
<b>VIII. УСЛОВИЯ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ .....</b>	<b>12</b>
<b>IX. НАМЕРЕНИЯ И СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ОТНОСНО БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА.....</b>	<b>12</b>
9.1. За преобразуване или прекратяване на дружеството и за прехвърляне на контрола на трети лица ..	13
9.2. За промени в размера на капитала на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ .....	13
9.3. За основната дейност и финансовата стратегия на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ .....	13
9.4. За промени в състава на управителните органи, персонала и условията по трудовите договори ...	13
9.5. За политиката при разпределяне на дивиденди .....	13
9.6. Въздействие, което предложението може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружествата .....	14
9.7. СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....	14
9.7.1. РЕЗЮМЕ .....	14
9.7.2. ОПИСАНИЕ НА КЛЮЧОВИТЕ МОМЕНТИ НА СТРАТЕГИЧЕСКИЯ ПЛАН.....	14
9.7.3. НЕОБХОДИМИ РЕСУРСИ (ПЕРСОНАЛ, ТЕХНОЛОГИЯ, ФИНАНСИ И ТЯХНОТО ОСИГУРЯВАНЕ) .....	14

# ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД

## ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

9.7.4. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОД ОТ 5 ГОДИНИ.....	15
9.7.5. АНАЛИЗ НА СРЕДАТА – КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА, КОНТРАГЕНТИ, КОНКУРЕНТИ И КОНКУРЕНТНИ ЦЕНИ, ПАЗАРЕН ПОТЕНЦИАЛ И ОБЕМ, РАСТЕЖ НА ПАЗАРА .....	15
9.7.6. МАРКЕТИНГОВ ПЛАН – ЦЕЛЕВИ СЕГМЕНТИ, СТРАТЕГИЯ ЗА ОБХВАЩАНЕ НА ПАЗАРА, ПЛАН НА ПРОДАЖБИТЕ, ДИСТРИБУЦИЯ И РЕКЛАМА .....	15
9.7.7. ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ.....	16
9.7.8. ИНВЕСТИЦИИ .....	16
9.7.9. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ .....	16
9.7.10. ВРЕМЕВИ ГРАФИК – ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА .....	16
<b>X. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НАЧИН ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА.....</b>	<b>17</b>
<b>10.1. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>17</b>
<b>10.2. МЯСТО, КЪДЕТО ПРИЕЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО АКЦИОНЕРИ ПОДАВАТ ПИСМЕНО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА НЕГОВОТО ПРИЕМАНЕ И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ.....</b>	<b>18</b>
<b>10.3. ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>19</b>
<b>10.4. СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....</b>	<b>19</b>
<b>10.5. НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....</b>	<b>19</b>
<b>10.6. РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>20</b>
<b>XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, АКО ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ. КОНКУРЕНТНО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>20</b>
<b>XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЪЗМОЖНОСТТА ПРИЕМАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ЗППЦК .....</b>	<b>21</b>
<b>XIII. МЯСТО, КЪДЕТО ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И НЕГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>22</b>
<b>XIV. ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО, ИЗВЪН СРЕДСТВАТА ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ .....</b>	<b>22</b>
<b>XV. ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННАТА АГЕНЦИЯ, КЪДЕТО ТЪРГОВИЯТ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ЩЕ ПУБЛИКУВА СЪОБЩЕНИЕ ЗА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СЪЩЕСТВЕНИТЕ МУ УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 151, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК И СТАНОВИЩЕТО НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕТО, И РЕЗУЛТАТА ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>22</b>
<b>XVI. ДРУГИ ДАННИ ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>23</b>
<b>XVII. ОТГОВОРНОСТ НА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК СЪГЛАСНО ЧЛ. 150, АЛ. 5 ОТ ЗППЦК .....</b>	<b>23</b>
<b>XVIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>23</b>
<b>XIX. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД.....</b>	<b>23</b>

## I. ВИД НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕЛ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ.

### 1.1. Вид на търговото предложение и цел на придобиването на акциите

На основание чл. чл. 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), **Harisson Management Limited**, Република Малта („Търговият предложител” или „Предложителят”) отправя настоящото Търгово предложение („Търговото предложение” или „Предложението”) за закупуване акциите на останалите акционери в “ АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ ” АД (“АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД или „Дружеството”).

Задължението по чл. 149а, ал. 1 от ЗППЦК, за отправяне на търгово предложение, възниква в резултат на сключена на 12.06.2019 г. сделка от свързаното с Търговия предложител лице Димитър Луканов Луканов за покупка на 26 882 бр. акции, представляващи 0,87% от гласовете в Общото събрание на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

„АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД притежава 2 943 броя собствени акции, представляващи 0,09% от общия брой обикновени акции на дружеството. Собствените акции са придобити в резултат на учредяването на Дружеството чрез отделяне от „Арома“ АД - остатък от закръгленията в акциите и придобити въз основа на подадени заявления от акционери, упражняващи правата си по чл. 126 ЗППЦК. Притежаваните собствени акции не се вземат предвид при определянето на общия брой гласове в общото събрание на Дружеството, като така реалният брой гласове в общото събрание е 3 095 417.

С настоящото Търгово предложение, Търговият предложител упражнява правото си по чл. 149а, ал. 1 от ЗППЦК да отправи търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

Търговият предложител няма отправено предишно търгово предложение по отношение на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“. Свързаното с Търговият предложител лице Димитър Луканов Луканов има отправено предишно търгово предложение по отношение на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“, одобрено от Комисията за финансов надзор на 10.3.2016 г и публикувано на 14.3.2016 г. Предложената цена по търговото предложение е 1,01 лв., а неговия пълен текст може да бъде намерен в [сайта на Дружеството](#). В резултат на търговото предложение, Димитър Луканов Луканов е придобил 92 555 акции, представляващи 2,99% от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

Търговият предложител заявява, че щом са налице законови условия за това, той възнамерява да поиска отписването на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД от регистъра на публичните дружества, воден от КФН.

След изтичане на срока за приемане на настоящото търгово предложение, “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД може да престане да бъде публично и без да е изпълнено условието по чл. 119, ал. 1., т. 1 от ЗППЦК.

Търговият предложител декларира, че настоящото Търгово предложение е представено на Съвета на директорите на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД, както и на Българска фондова борса.

Търговият предложител и упълномощеният инвестиционен посредник "Елана Трейдинг" АД декларира, че настоящото Търгово предложение отговаря на изискванията на закона.

Търговият предложител и упълномощеният инвестиционен посредник "Елана Трейдинг" АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в предложението, в съответствие с чл. 150, ал. 5 от ЗППЦК.

### 1.2. Данни за търговия предложител.

Търговият Предложител за закупуване на акциите на останалите акционери в **АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ АД** е **Harisson Management Limited**, Република Малта, със седалище и адрес на управление: Република Малта, 4013 Swatar Bcr., Tower Street, TBC, Level 3, Suite No 2117, телефон: +359 2 9350230, електронен адрес (e-mail): [dlukanov@yahoo.com](mailto:dlukanov@yahoo.com).

Търговият предложител няма електронна страница в Интернет.

**Harisson Management Limited** е с основен предмет на дейност: *действайки като холдингова компания да инвестира, записва, притежава, купува или придобива по друг начин ценни книжа, участия, инвестиции и други финансови и дългови инструменти, издадени от други дружества, партньорства, съвместни предприятия и бизнеси от всякакъв вид; както и да ги продава или да се разпорежда с тях по друг начин.*

От датата на учредяване до датата на това Търгово предложение Предложителят е променил наименованието и седалището си както следва:

- От 17.03.2005 г. до 05.09.2005 г. - Harisson Management S.A., Невада, САЩ
- От 05.09.2005 г. до 08.05.2018 г. - Harisson Management S.A., Панама
- От 08.05.2018 г. до настоящия момент - Harisson Management Limited, Малта

**Harisson Management Limited**, Малта се управлява от Директора Димитър Луканов Луканов, адрес: гр. София, ул. „Шумака“ № 16. Димитър Луканов Луканов притежава 100% от капитала на **Harisson Management Limited**.

Няма споразумения за упражняване на правото на глас в общото събрание на Harisson Management Limited.

## II. ДАННИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Упълномощеният инвестиционен посредник за настоящото Търгово предложение е **„ЕЛАНА Трейдинг“ АД**, („Посредника“), с ЕИК: 831470130 и седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, извършващо дейност като инвестиционен посредник въз основа на Решение № РГ-03-0030/18.03.2014 г. на Комисията за финансов надзор.

Координатите за връзка с инвестиционния посредник са:

- **адрес за кореспонденция:** гр. София 1756, ул. Лъчезар Станчев 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б;
- **телефон:** (02) 810 00 00;

ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД  
ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

- факс: (02) 958 15 23;
- електронен адрес (e-mail): [info@elana.net](mailto:info@elana.net);
- електронна страница в Интернет (web-site): [www.elana.net](http://www.elana.net).

### III. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

#### 3.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

„АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД е със **седалище** в гр. София и **адрес на управление**, гр. София 1271, район р-н Надежда, ж.к. Илиянци, ул. "Кирил Благоев" 12; **телефон**: +359 2 9350 272, +359 2 9350 318;; **електронен адрес (e-mail)**: [daniela.bahchavanova@aroma.bg](mailto:daniela.bahchavanova@aroma.bg); **електронна страница в Интернет (web-site)**: [www.aromarealestate.bg](http://www.aromarealestate.bg).

Дружеството е вписано в Търговския регистър със предмет на дейност: *стопанисване и управление на недвижими имоти, покупко-продажба на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти, консултантска, рекламна дейност, търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.*

„АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД е вписано в Търговския регистър като акционерно дружество на 02.12.2011 г. с ЕИК 201811068, като от вписването си Дружеството не е променяло наименованието си.

Регистрираният капитал на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД е в размер на 3 098 360 лева и е разпределен в 3 098 360 броя обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1.00 лв. всяка една. Всички акции на Дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

„АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД притежава 2 943 броя собствени акции, представляващи 0.09% от общия брой обикновени акции на дружеството. Тези акции са придобити в резултат на учредяването на Дружеството чрез отделяне от „Арома“ АД – като остатък от закръгленията в акциите на останалите акционери и като придобити въз основа на упражнени права по чл. 126 от ЗППЦК. Притежаваните собствени акции не се вземат предвид при определянето на общия брой гласове в общото събрание на Дружеството, като така реалният брой гласове в общото му събрание е 3 095 417.

През последните три години не са извършвани промени в капитала на дружеството.

От учредяването си до момента Дружеството не е било обект на преобразувания и на консолидация, както и не е осъществявано прехвърляне на търговското предприятие.

Няма заведени молби и не са откривани производства по несъстоятелност на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД.

**ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД**  
**ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

**3.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

“АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД е с едностепенна система на управление и към датата на регистриране на настоящото търгово предложение Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

- **Лукан Димитров Луканов** – Председател на СД; служебен адрес: България, гр. София, ул. “Кирил Благовоев” №12;
- **Димитър Луканов Луканов** – Зам.-Председател на СД; служебен адрес: България, гр. София, ул. “Кирил Благовоев” №12;
- **Евгений Спасов Иванов** - Член на СД и изпълнителен директор; служебен адрес: България, гр. София, ул. “Кирил Благовоев” №12.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Евгений Спасов Иванов.

Към датата на регистриране на настоящото търгово предложение, емисията от 3 098 360 бр. акции, издадени от Дружеството, е регистрирана за търговия на „Българска Фондова Борса” АД, Алтернативен пазар - „BaSE Market“.

**IV. ДАННИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**4.1. ПРЯКО ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ И НАЧИН НА ПРИДОБИВАНЕТО ИМ.**

Към датата на регистрация на Търговото предложение в КФН, Търговият предложител притежава пряко 1 390 570 броя обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, представляващи 44,92 на сто от гласовете в ОСА на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

*Таблица 1: Данни за притежаваните акции от Harisson Management Limited :*

Начин на придобиване/прехвърляне	Дата	Брой акции	Гласове в ОСА на Дружеството	% от капитала	Дял от капитала с натрупване
Придобити вследствие на отделяне на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД от “АРОМА” АД	05.12.2011	1 390 570	3 095 417	44,92%	44,92%
<b>Общо към датата на търговото предложение</b>		<b>1 390 570</b>	<b>3 095 417</b>	-	<b>44,92%</b>

Всички акции от капитала на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД са от един клас и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

**4.2. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Предложителят притежава чрез свързани лица 245 437 броя акции както следва:

1. **Димитър Луканов Луканов**, свързано лице по параграф 1, чл. 13, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, притежава пряко 245 437 акции, представляващи 7,93% от гласовете в ОСА на Дружеството. Димитър Луканов Луканов притежава 100% от капитала на Harisson

**ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД**  
**ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

Management Limited. Г-н Димитър Луканов е с адрес: гр. София, кв. Симеоново, ул. Шумака № 16, телефон: 02/9350207, електронен адрес (e-mail): [administration@aroma.bg](mailto:administration@aroma.bg).

Г-н Димитър Луканов е придобил горепосочените акции, както следва:

*Таблица 2: Данни за притежаваните акции от Димитър Луканов Луканов:*

Начин на придобиване/прехвърляне	Дата	Брой акции	Гласове в ОСА на Дружеството	% от гласовете в ОСА	% от гласовете в ОСА с натрупване
Придобити вследствие на отделяне на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД от “Арома” АД	05.12.2011	126 000	3 095 417	4,07%	4,07%
Придобити чрез предходно търгово предложение	13.04.2016	92 555	3 095 417	2,99%	7,06%
Придобити чрез борсова сделка	12.06.2019	26 882	3 095 417	0,87%	7,93%
<b>Общо към датата на търговото предложение</b>		<b>245 437</b>	<b>3 095 417</b>	-	<b>7,93%</b>

**4.3. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ ПО ЧЛ. 149, АЛ. 2 ОТ ЗППЦК**

Предложителят притежава на база споразумение 1 169 956 броя акции както следва:

**1. Лукан Димитров Луканов** – баща на контролиращия Търговия предложител Димитър Луканов, притежава пряко 1 152 038 акции, представляващи 37,22% от гласовете в ОСА на Дружеството. Г-н Лукан Луканов е с бизнес адрес: гр. София, кв. Илиянци, ул. Кирил Благоев №12, телефон: 02/9350309, електронен адрес (e-mail): [ldlukanov@gmail.com](mailto:ldlukanov@gmail.com);

Г-н Лукан Луканов е придобил горепосочените акции, както следва:

*Таблица 3: Данни за притежаваните акции от Лукан Димитров Луканов:*

Начин на придобиване/прехвърляне	Дата	Брой акции	Гласове в ОСА на Дружеството	% от капитала	Дял от капитала с натрупване
Придобити вследствие на отделяне на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД от “Арома” АД	05.12.2011	243 150	3 095 417	7,86%	7,86%
Покупка	09.11.2012	896 888	3 095 417	28,97%	36,83%
Покупка	31.05.2013	12 000	3 095 417	0,39%	37,22%
<b>Общо към датата на търговото предложение</b>		<b>1 152 038</b>	<b>3 095 417</b>	-	<b>37,22%</b>

**2. Людмила Николаева Луканова**, съпруга на г-н Лукан Луканов, притежава пряко 17 918 акции, представляващи 0,58% от гласовете в ОСА на Дружеството. Г-жа Людмила Луканова е с бизнес адрес: гр. София, кв. Илиянци, ул. Кирил Благоев №12, телефон: 02/9350309, електронен адрес (e-mail): [marina.kokerova@aroma.bg](mailto:marina.kokerova@aroma.bg);

Г-жа Людмила Луканова е придобила горепосочените акции, както следва:

*Таблица 4: Данни за притежаваните акции от Людмила Николаева Луканова:*

## ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД

### ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

Начин на придобиване/прехвърляне	Дата	Брой акции	Гласове в ОСА на Дружеството	% от капитала	Дял от капитала с натрупване
Придобити вследствие на отделяне на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД от „Арома“ АД	05.12.2011	17 198	3 095 417	0,56%	0,56%
Покупка	09.11.2012	720	3 095 417	0,02%	0,58%
<b>Общо към датата на търговото предложение</b>		<b>17 918</b>	<b>3 095 417</b>	-	<b>0,58%</b>

Между Търговия предложител и **Лукан Луканов, Людмила Луканова и Димитър Луканов** е сключено Споразумение, с което страните уреждат отношенията помежду си във връзка с необходимостта от отправяне на търгово предложение до акционерите на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД. С него страните се съгласяват да действат единодушно с Търговия предложител HARISSON MANAGEMENT LIMITED във връзка с отправянето на търгово предложение по чл. 149а, ал. 1 от ЗППЦК. На основание чл.149а, ал. 1, във връзка с 149 ал. 3 от ЗППЦК, страните се споразумяват търговото предложение да бъде отправено самостоятелно от Търговия предложител HARISSON MANAGEMENT LIMITED, който да заплати и придобие всички акции на акционерите, приели търговото предложение.

В съответствие с договореното, останалите страни по споразумението (Лукан Луканов, Людмила Луканова и Димитър Луканов) няма да осъществяват действия по изкупуване на акции, предмет на търговото предложение, и/или заплащане на суми.

Извън акциите, описани по-горе, Предложителят не притежава пряко, чрез свързани лица, чрез споразумение или от чуждо име, но за тяхна сметка, акции на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД.

#### **4.3. Данни за акциите, които Предложителят не притежава и иска да придобие**

Търговия Предложител заявява, че не притежава и иска да придобие 289 454 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, представляващи 9,35% от гласовете в Общото събрание на АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ АД.

Броят акции, които Търговия Предложител не притежава и към които е длъжен да отправи настоящото предложение, не включва притежаваните от АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ АД собствени акции, а именно 2 943 броя акции, представляващи 0,09% от общия брой обикновени акции на дружеството.

Акциите, обект на Търговото предложение са обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност.

#### **V. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ**

Търговия предложител предлага да закупи акциите на останалите акционери в "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД, при цена за една акция в размер на **1,03 лв. (един лев и три стотинки)** ("Предлаганата цена").

ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискването на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК, предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от най – високата стойност измежду:

- *справедливата цена на акцията, изчислена съгласно Наредба № 41 от 2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба 41);*
- *средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или ал. 6, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението;*
- *най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК, през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението; в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител.*

Предлаганата цена е по-висока от справедливата цена на акция, изчислена въз основа на общоприетите оценъчни методи съгласно Наредба № 41 и посочена в *Обосновката на предлаганата цена (Част II на Търговото предложение)*.

Предлаганата цена е по-висока от средно претеглената пазарна цена на акция за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, която е 0,5593 лв.

Предлаганата цена е по-висока от последната цена на акция, платена от свързаното с Търговия предложител лице Димитър Луканов Луканов, която е платена по сключената на 12.06.2019 г. сделка и е 0,56 лв.

Търговият предложител, както и акционерите Лукан Луканов и Людмила Луканова не са придобивали акции през последните пет години.

**VI. ОБЕЗЩЕТИЕ ЗА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 151А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕДА И НАЧИНА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО МУ И МЕТОДИТЕ ЗА НЕГОВОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ**

Съгласно Устава и публичния статут на Дружеството, не съществуват ограничения върху свободното прехвърляне на акциите му и/или върху упражняването на правото на глас по тях, съответно не са и не могат да бъдат налице разпоредбите на чл. 151а от ЗППЦК, и не се дължи обезщетение от страна на търговия Предложител по посочения законов текст.

## VII. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Срокът за приемане на търговото предложение е 28 (двадесет и осем) дни, считано от деня, следващ деня на публикуване на съобщение за Търговото предложение и съществените му условия чрез специализираната секция на финансово информационен портал „Investor.BG“.

Срокът за приемане на търговото предложение може да бъде удължен от Предложителя в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, като същият регистрира съответните промени в КФН, представи ги на Съвета на директорите на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството и ги публикува незабавно чрез специализираната секция на финансово информационен портал „Investor.BG“.

Търговият предложител може да удължи срока за приемането на Търговото предложение, предложената цена за акция, както и да извърши и други промени в Търговото предложение, по реда, предвиден в чл. 155, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 33, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 на КФН.

Съгласно чл. 33 от Наредба № 13, ал. 4 промени в Търговото предложение, включително удължаване на срока за приемането му, не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичане на първоначално определения срок за приемането му.

При конкурентно търгово предложение, ако такова бъде отправено по реда и при условията на чл. 20 - 23 от Наредба № 13, срокът по настоящото Търгово предложение се счита за удължен до изтичането на срока за приемане на конкурентно предложение съгласно чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13.

## VIII. УСЛОВИЯ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ

Придобиването на акциите от страна на Търговия предложител ще бъде осъществено, като за целта ще бъдат използвани разполагаеми средства по банкова сметка при ТБ „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

Като доказателство за това, е представена банкова референция от банката (приложен документ), доказваща наличие по сметката на Търговия предложител на средства в размер на 300 000 лв., достатъчни за закупуване акциите на останалите акционери на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД.

## IX. НАМЕРЕНИЯ И СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ОТНОСНО БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА

*\* Тъй като в случая Търгов предложител е юридическо лице, което обаче като такова не извършва самостоятелна стопанска дейност, а само действа като холдингова структура, то цялата информация в Стратегическия план се отнася само за Дружеството – обект на търговото предложение.*

**9.1. ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА КОНТРОЛА НА ТРЕТИ ЛИЦА**

Търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване, прекратяване или да прехвърля контрола върху „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД на трети лица.

**9.2. ЗА ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“**

Търговият Предложител не възнамерява да извършва промени в капитала на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД в срок от една година от сключването на сделката. След изтичането на тази година и отчитайки конкретната бизнес среда при прогнозирането на финансовите резултати, Търговият Предложител ще прецени дали да предприеме стъпки към увеличение на капитала на Дружеството. Крайното решение ще зависи от преобладаващите пазарни условия и перспективите за развитие на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД към този бъдещ момент.

**9.3. ЗА ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВАТА СТРАТЕГИЯ НА „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“**

През текущата и следващата финансови години Предложителят, като основен акционер на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД, поставя като основни приоритети пред Дружеството запазване на постигнатите търговски отношения без реализирането на значителни инвестиции. В условията на динамична бизнес среда, Предложителят предвижда „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД да концентрира своите усилия към по-ефективно използване на наличните активи, стриктно управление на паричния поток от оперативна дейност, създаване на основа за бъдещо умерено разрастване, в зависимост от развитието на местния пазар и възможностите на Дружеството.

През текущата и следващата финансови години основната цел на Предложителя по отношение на Дружеството ще се запази непроменена, а финансовата стратегия ще бъде свързана с управлението на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД с цел запазване и подобряване на резултатите от дейността му.

**9.4. ЗА ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ПЕРСОНАЛА И УСЛОВИЯТА ПО ТРУДОВИТЕ ДОГОВОРИ**

Търговият предложител не възнамерява да извършва промени в състава на Съвета на директорите на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД и не планира промени в условията по трудовите договори и числеността на персонала. В този смисъл не се очаква Търговият предложител да окаже въздействие върху служителите на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД.

**9.5. ЗА ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

„АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на дружеството.

Предложенията за разпределяне и изплащане на дивиденди от Дружеството се приемат от общото събрание на акционерите и същите ще зависят от постигнатите резултати от

дейността, финансовото състояние, необходимия оборотен капитал и други фактори, които бъдат преценени като съществени.

През последните пет финансови години общото събрание на акционерите на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД не е приемало решения за разпределяне на дивиденди.

Търговият предложител не предвижда бъдещо разпределение на дивиденди, като бъдещият положителен финансов резултат на Дружеството, в случай че такъв е наличен, ще бъде използван за реинвестиции в основната му дейност.

#### **9.6. ВЪЗДЕЙСТВИЕ, КОЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕТО МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВАТА**

Търговият предложител не очаква Търговото предложение то да окаже въздействие върху служителите и мястото на дейност на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

Не се предвижда промяна на мястото, на което на Дружеството извършва дейност.

#### **9.7. СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

##### **9.7.1. РЕЗЮМЕ**

“АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД е една от многото български компании, опериращи в областта на инвестициите и управлението на бизнес имоти. Дружеството има подписани дългосрочни договори за наем с „Арома“ АД, „Арома Козметикс“ АД, „БТК“ АД, „Теленор“, „Виваком“, „Софийска баница“ ООД и др., от където реализира цялата част от приходите си. “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД ще продължи да предлага качествени услуги, като Дружеството ще запази дейността си във сегашния ѝ вид без значителни нови инвестиции за придобиване на допълнителни инвестиционни имоти.

##### **9.7.2. ОПИСАНИЕ НА КЛЮЧОВИТЕ МОМЕНТИ НА СТРАТЕГИЧЕСКИЯ ПЛАН**

Стратегията на Предложителя за “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД ще бъде изпълнявана от мениджмънта и включва поддържане на съществуващите търговски отношения на Дружество във връзка с дългосрочните подписани договори с „Арома“ АД, „Арома Козметикс“ АД, „БТК“ АД, „Теленор“, „Виваком“, „Софийска баница“ ООД и др.. Очаква се ръстът на пазара да бъде умерен. Поради тази причина може да се допусне, че в условията на силна конкуренция запазването на текущия пазарен дял и евентуалното му увеличаване в умерено растящ пазар може да бъде смятано за амбициозна задача. Дружеството ще запази съществуващите инвестиционни имоти, като Предложителят не предвижда закупуването на нови такива.

##### **9.7.3. НЕОБХОДИМИ РЕСУРСИ (ПЕРСОНАЛ, ТЕХНОЛОГИЯ, ФИНАНСИ И ТЯХНОТО ОСИГУРЯВАНЕ)**

Търговият предложител смята, че наличните технология и собствени финансови ресурси на Дружеството са в голяма степен достатъчни за изпълнение на предвидения стратегически план.

**ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД**  
**ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

Като цяло заетият към момента персонал във “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД е достатъчен за изпълнение на стратегическия план.

Предложителят няма намерение да извършва промени в мениджмънта на Дружеството – обект на търгово предложение.

Финансирането на дейността ще се осъществява, както и до момента – почти изцяло със собствени средства.

**9.7.4. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОД ОТ 5 ГОДИНИ**

Не се предвиждат промени в предмета на дейност или стратегията за последващо развитие по отношение на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

Плановите на Търговия предложител предвиждат през следващите 5 години Дружеството да продължи да се развива в основното направление, в което извършва дейността си и към момента – инвестиции в недвижими имоти и тяхното управление при изпълнение на стратегия за гъвкаво управление с цел оптимизиране на дейността и подобряване на финансовите резултати.

**9.7.5. АНАЛИЗ НА СРЕДАТА – КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА, КОНТРАГЕНТИ, КОНКУРЕНТИ И КОНКУРЕНТНИ ЦЕНИ, ПАЗАРЕН ПОТЕНЦИАЛ И ОБЕМ, РАСТЕЖ НА ПАЗАРА**

“АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД оперира в областта на управлението на бизнес имоти. Дружеството е със сравнително кратка история и в тази връзка е изключително зависимо от подписаните дългосрочни договори за отдаване на площи под наем на „Арома“ АД и „Арома Козметикс“ АД.

Дружеството е поставено добре спрямо своите конкуренти поради липсата на задлъжнялост и подписаните дългогодишни наемни договори. Същевременно, малкият портфейл от инвестиционни имоти, високото ниво на амортизация и зависимостта от конкретни клиенти поставят Дружеството в незавидна конкурентна позиция спрямо своите опоненти. В същото време, бариерите пред навлизане на нови играчи на този пазар са несъществени и са свързани единствено със необходимостта от стартиращ капитал.

**9.7.6. МАРКЕТИНГОВ ПЛАН – ЦЕЛЕВИ СЕГМЕНТИ, СТРАТЕГИЯ ЗА ОБХВАЩАНЕ НА ПАЗАРА, ПЛАН НА ПРОДАЖБИТЕ, ДИСТРИБУЦИЯ И РЕКЛАМА**

Дружеството покрива пазарния сегмент, който то желае да развива – инвестиции и управление на недвижими бизнес имоти. Дружеството ще се фокусира към запазване на пазарния си дял.

“АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД не е производствено предприятие и съответно не предлага конкретна продукция. Сключването на договори, по възможност дългосрочни, в сферата на операции на Дружеството рядко става на базата на рекламни кампании, а по-скоро на базата на лични контакти.

**ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД**  
**ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

**9.7.7. ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ**

Търговият предложител не планира промени в организацията и управлението на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

В съответствие с действащия устав на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД, дейността на Дружеството се управлява от неговия съвет на директорите, който има право да взема решения по всички въпроси, които не са компетенция на общото събрание на акционерите, предвидена в устава или закона. Съветът на директорите избира от своя състав едно лице – Изпълнителен директор, когото овластява да представлява и управлява Дружеството. Изпълнителният директор ръководи оперативно стопанската и административната дейността на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД. Разпоредбите му са задължителни за изпълнение от всички служители на Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството отговаря за дейността си пред Общото събрание на акционерите на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

**9.7.8. ИНВЕСТИЦИИ**

Инвестиционната програма за следващите пет години се определя от конкретната структура на собствения капитал и пасивите (задълженията) на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД към настоящия момент и намеренията Търговия предложител, за запазване на стойността на активите на Дружеството.

Към датата на регистриране на настоящото Предложение, Търговият предложител възнамерява да осъществява само поддържаща инвестиционната програма, предвиждаща инвестиции в поддържането и обновяването на наличната материална база.

Финансирането на инвестиционната програма до размера на амортизационните отчисления ще е за сметка на собствени средства на Дружеството.

**9.7.9. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ**

Дружеството ще следва стратегия за запазване на съществуващия пазарен дял на местния пазар. Отчитайки възможностите на Дружеството и подписаните дългогодишни договори, не се очаква значителна промяна в реализираните резултати през следващите години. Предложителят цели да запази стабилното и успешно развитие на Дружеството и да постигне цялостно умерено подобрене в рамките на следващите 5 години.

**9.7.10. ВРЕМЕВИ ГРАФИК – ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

Няма дефинирани фази за изпълнение на стратегията, поради което Дружеството не разполага с конкретен времеви график.

## **X. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НАЧИН ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА**

### **10.1. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление (по образец) до упълномощения инвестиционен посредник ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД или друг лицензиран инвестиционен посредник. При подаване на волеизявлението за приемане на Търговото предложение акционерите депозират при избрания инвестиционен посредник удостоверителните документи за притежаваните акции. За удостоверителни документи ще бъдат приемани депозитарни разписки и всички други законово признати удостоверителни документи. Волеизявлението се подава:

А. Лично от акционерите – физически лица. Български физически лица се легитимират пред инвестиционния посредник с документ за самоличност, чуждестранни физически лица - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в страната;

Б. От законните представители на акционерите – юридически лица. Български юридически лица се легитимират с удостоверение за актуално състояние, устав, декларация за действителен собственик до физическо лице съгласно ЗМИП; удостоверение или друг валиден документ, в която е регистрирано юридическото лице, от който е видно кои са действителните собственици на клиента, документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице; при упълномощаване - оригинал или нотариално заверен препис на изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника.

Чуждестранни юридически лица се легитимират с оригинал или нотариално заверен препис на регистрационния акт и устава, декларация за действителен собственик до физическо лице съгласно ЗМИП; удостоверение или друг валиден документ според законодателството на юрисдикцията, в която е регистрирано юридическото лице, от който е видно кои са действителните собственици на клиента, документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице; при упълномощаване – оригинал или нотариално заверен препис на изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника.

Заявлението се подава: 1) лично или чрез изрично упълномощено лице с нотариално заверено пълномощно; 2) чрез инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен писмен договор за предоставяне на инвестиционни услуги, отговарящ на изискванията на чл.24, ал.1 от Наредба №38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (НИДИП) и при който акционерите са подали писменото волеизявление за приемане на Търговото предложение и удостоверителните документи за притежаваните акции; 3) чрез инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен договор за управление на индивидуален портфейл.

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД чрез инвестиционен посредник се изисква декларация от инвестиционния посредник, че е снета самоличността на акционера и неговия пълномощник (в случай на подаване на волеизявлението чрез пълномощник) съгласно правилата, споменати по-горе. Към

ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

изявлението на Търговото предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на Дружеството – депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите. В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД и когато правилникът на „Централен Депозитар“ АД го изисква, ще се изисква и попълване на нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подсметка при ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД.

**10.2. Място, където приелите Предложението акционери подават писмено заявление за неговото приемане и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции**

Писмените заявления и документите се приемат в офисите на всички инвестиционни посредници (които на свой ред предават обобщена информация към ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ чрез форма-образец), или директно на адресите на Центровете за обслужване на клиенти на ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД:

<p><b>Център за обслужване на клиенти - "Софарма Бизнес Тауърс" - София</b> Софарма Бизнес Тауърс, ул. "Лъчезар Станчев" 5, /до КАТ/, Кула Б, партер Телефони: (02) 810 00 65, Факс: (02) 958 15 23 e-mail: <a href="mailto:info@elana.net">info@elana.net</a></p>	<p><b>Инвестиционен център ЕЛАНА - "Раковски" – София</b> София 1000, ул. "Г.С. Раковски " № 96 - до Театър Българска армия и близо до ъгъла на ул.Г.С.Раковски"с бул."Цар Освободител". Телефони: (02) 810 00 60, 810 00 61, 810 00 62 e-mail: <a href="mailto:info@elana.net">info@elana.net</a></p>
<p><b>Инвестиционен център ЕЛАНА - Пловдив</b> Пловдив 4000, ул. "Хан Кубрат" 1, Делови Център Пловдив (партер) Телефони: (032) 626 428, (032) 275 657 e-mail: <a href="mailto:plovdiv@elana.net">plovdiv@elana.net</a></p>	<p><b>Инвестиционен център ЕЛАНА - Варна</b> Варна 9000, бул. "Сливница" 8 Телефони: (052) 608 241, (052) 608 243, Факс: (052) 608 242 e-mail: <a href="mailto:varna@elana.net">varna@elana.net</a></p>
<p><b>Инвестиционен център ЕЛАНА - Плевен</b> Плевен 5800, Бизнес център "Престиж", ул. "Св. св. Кирил и Методий" №18, партер Телефони: (064) 840 114, (0887) 556 669 e-mail: <a href="mailto:pleven@elana.net">pleven@elana.net</a></p>	<p><b>Инвестиционен център ЕЛАНА - Шумен</b> Шумен 9700, ул. "Рафаил Попов "2 Телефони: (054) 800536; 800535; 862260 Факс: (054) 800 536 e-mail: <a href="mailto:shumen@elana.net">shumen@elana.net</a></p>
<p><b>Инвестиционен център ЕЛАНА - Русе</b> Русе 7000, ул. "Воден" 12 Телефон: (082) 825 814 e-mail: <a href="mailto:ruse@elana.net">ruse@elana.net</a></p>	<p><b>Инвестиционен център ЕЛАНА - Бургас</b> Бургас 8000, ул. "Лермонтов" 32 Телефони: (056) 825 238, 0888 454 184 e-mail: <a href="mailto:burgas@elana.net">burgas@elana.net</a></p>

За повече информация: [www.elana.net](http://www.elana.net)

### 10.3. ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Време на приемане на заявления в рамките на Търговото предложение от упълномощения инвестиционен посредник ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД - всеки работен ден от 9.00-16.00 часа. При приемане на Търговото предложение чрез друг инвестиционен посредник – според работното време с клиенти на избрания посредник.

### 10.4. СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

Търговият предложител заплаща цената на акциите на приелите предложението акционери в срок до 7 работни дни след изтичане на срока за приемане на Предложението.

Сделката по придобиване на акции на Дружеството в резултат на приемане на търговото предложение се счита сключена към момента на изтичане на срока за неговото приемане, съответно на удължения от предложителя срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК /ако има такъв/ или при конкурентно търгово предлагане /ако има такава/ - на удължения срок по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13, и ако до този момент акционерът, приел търговото предложение не е подал писмено заявление за неговото оттегляне.

### 10.5. НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

Придобитите в резултат на Търговото предложение акции се заплащат от ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД за сметка на Предложителя в срок до 7 работни дни след сключване на сделката съгласно т. 10.4. Цената на придобитите акции на приелите Предложението чрез друг инвестиционен посредник акционери се заплаща от ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на Търговото предложение и удостоверителните документи за притежаване на акциите.

Цената на придобитите акции на приелите Предложението чрез ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД акционери се заплаща по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД с IBAN: *BG70BPBI79421032765004*, BIC: *BPBIBGSF* при *Юробанк България АД*.

След заверяване на банковата сметка на съответния инвестиционен посредник, приел заявлението за приемане на Търговото предложение, акционерът може да получи дължимите му суми или по посочена от него в заявлението за приемане банкова сметка, или в брой при спазване на нормативно установените ограничения.

Разплащанията с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или банка попечител, се извършват чрез съответната банка депозитар или банка попечител.

Правото на акционерите да получат цената на акциите се погасява след изтичане на общия 5-годишен давностен срок.

Цената на акциите на акционерите, приели Търговото предложение, които не са посочили банкова сметка в заявлението за приемане, се заприходява по тяхна аналитична счетоводна сметка при съответния инвестиционен посредник и се заплаща на лицето при явяването му

в офиса на посредника при спазване на ограниченията за разплащания в брой или при посочване от акционера на банкова сметка. Заприходяването на средствата по посочена банкова сметка или по аналитична счетоводна клиентска сметка при съответен инвестиционен посредник е достатъчно основание за констатиране за заплащане на цената по Търговото предложение. В случая на средства по аналитична счетоводна клиентска сметка съответният клиент не е обвързан с давностен срок за своето явяване и даване на указания за разпореждането с тези средства. Средствата по аналитична счетоводна клиентска сметка са собственост на клиента, титуляр на тази сметка и същия може да се разпорежи с тях без отчитане на давностен срок във връзка със сделката по Търговото предложение.

#### **10.6. РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Комисионата, която ще се удържа от акционерите във връзка с подаването на изявлението за приемане на Търговото предложение, ще зависи от тарифата или от предвидените комисиони на инвестиционния посредник, чрез който се подава волеизявлението за приемане.

Комисионата на упълномощения инвестиционен посредник ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, събирана от приелите директно при него Търговото предложение акционери, ще бъде в размер на 1 % върху сумата на сделката, но не по-малко от 20 лв. за всяка сделка.

#### **XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, АКО ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ. КОНКУРЕНТНО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.**

След публикуването му търговото предложение може да бъде оттеглено от търговия предводител, при условията на чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 38, ал. 1 - 3 от Наредба № 13 - когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на предводител; не е изтекъл срока за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН.

В деня на регистрация на оттеглянето на търговото предложение в КФН, търговия предводител ще уведоми за това Съвета на директорите на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД, своите служители и БФБ.

В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, предводител публикува в специализираната секция на финансово информационен портал „Investor.BG“. съобщение за оттеглянето на предложението.

Не по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемане на конкурентно търгово предложение /ако има такова/, съгласно чл. 38, ал. 7 във вр. чл. 39 Наредба № 13 търговия предводител може да оттегли настоящото търгово предложение чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето своите служители, Съвета на директорите на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД, „БФБ-София“ АД, ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД и Централния депозитар. В този случай до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, Търговия предводител

публикува съобщение за оттеглянето на търговото предложение в специализираната секция на финансово информационен портал „Investor.BG“.

В този случай всеки акционер на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД, приел предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник може да получи депозираните удостоверителни документи в офисите на инвестиционния посредник, чрез който е подал волеизявлението за приемане на Търговото предложение. В случая на акционер, приел Предложението през ИП „ЕЛАНА Трейдинг” АД, връщането може да бъде извършено всеки работен ден от 9.00-16.00 часа. Връщането става срещу представяне на заявление (свободен текст), документ за самоличност, удостоверение за актуално състояние от Агенцията по вписванията – за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

## **XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЪЗМОЖНОСТТА ПРИЕМАНЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР СЪГЛАСНО ЧЛ. 156, АЛ. 1 ЗППЦК**

Приемането на предложението може да бъде оттеглено от акционер на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД (или негов пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на предложението, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК /ако има такъв/ или по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 /ако има публикувано конкурентно търгово предложение/.

Приемането на предложението може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането /по образец на заявление за оттегляне на ИП „ЕЛАНА Трейдинг” АД, достъпен на Интернет страницата на посредника/. Писмените волеизявления се подават в офисите на инвестиционния посредник, в който акционера е направил волеизявление за приемане, а инвестиционният посредник от своя страна предоставя незабавно волеизявлението за оттегляне на „ЕЛАНА Трейдинг” АД. Връщането на депозираните удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, удостоверение за актуална съдебна регистрация – за юридическите лица, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

При подаване на валидно писмено заявление за оттегляне на приемането на търговото предложение, на същото място, където е подадено заявлението за приемане на предложението, депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД се връщат веднага на приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. В случай, че заявлението за оттегляне на приемането на търговото предложение е подадено чрез друг инвестиционен посредник, последният предава на „ЕЛАНА Трейдинг” АД незабавно, но не по-късно от края на работния ден по факс копие от заявлението за оттегляне на приемането. Инвестиционният посредник предава на „ЕЛАНА Трейдинг” АД оригиналното заявление най-късно до изтичане на срока за приемане на търговото предложение по т. VII по-горе с приложените документи за легитимация и представяване по т. 10.1. по-горе. Заявлението за оттегляне на приемането следва да е

**ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ НА “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД**  
**ЧАСТ I – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

подписано от акционера, от лице по чл. 39, ал. 1 Наредба № 38 и от лице от отдел „Вътрешен контрол“ в инвестиционния посредник, приел заявлението.

След изтичане на срока за приемане на предложението по т. VII, акционерът не може да оттегли писменото си заявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на търговото предлагане се счита за сключена.

**XIII. Място, където годишните финансови отчети на Предложителя за последните три години са достъпни за акционерите на Дружеството – обект на Търгово предложение и където може да се получи допълнителна информация за Предложителя и неговото предложение**

Годишните финансови отчети на Предложителя за последните три години, както и допълнителна информация за търговия Предложител и неговото предложение ще бъдат достъпни за акционерите на “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД на горепосочените адреси на ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД и “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД.

**XIV. Обща сума на разходите на Предложителя по осъществяване на предложението, извън средствата за закупуване на акциите**

Общата сума на разходите, свързани с настоящото Търгово предложение, извън средствата, необходими за закупуването на акциите, се очаква да възлезе на приблизително 20 000 лева, включително възнаграждение за инвестиционен посредник, както и всички останали разходи, свързани с регистрацията и оповестяването на Търговото предложение.

**XV. Интернет страница на информационната агенция, където Търговият Предложител ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените му условия по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК и становището на управителния орган на публичното дружество – обект на търговото предложение относно придобиването, и резултата от търговото предложение**

Съгласно изискванията на ЗППЦК търговият Предложител ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените му условия по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК и становището на Съвета на директорите на публичното дружество - обект на търговото предложение, както и резултата от търговото предложение в специализираната секция на финансово информационен портал „Investor.BG“.

## **XVI. Други данни или документи, които по преценка на предложителя имат значение за осъществяване на търговото предложение**

Търговият предложител счита, че не съществуват други данни или документи, които имат значение за осъществяване на търговото предлагане, с изключение на допълнителната информация по т. XVIII по-долу.

## **XVII. Отговорност на упълномощения инвестиционен посредник съгласно чл. 150, ал. 5 от ЗППЦК**

„ЕЛАНА Трейдинг“ АД отговаря солидарно с Предложителя за вреди, причинени от неверни, непълни или заблуждаващи данни в Търговото предложение.

## **XVIII. Допълнителна информация**

**18.1.** Акционерите, адресати на Търговото предложение, трябва да бъдат предупредени, че ако търговият предложител придобие в резултат на това или последващо Търгово предложение поне 95% от акциите с право на глас на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД, той ще има правото, независимо от и без съгласието на останалите акционери, да закупи всички техни акции по цената, предложена в това или последващо търгово предложение, по реда и условията, предвидени в чл. 157а от ЗППЦК, и че това ще доведе до отписване на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД от регистъра на публичните дружества, воден от КФН.

**18.2.** Акционерите, адресати на Търговото предложение, трябва да са уведомени, че ако търговият предложител придобие в резултат на това или последващо търгово предложение поне 95% от акциите с право на глас на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД, те ще имат правото в срок от три месеца да поискат от Търговия предложител, и той ще бъде задължен да закупи, независимо от и дори без неговото съгласие, техните акции по цената, предложена в това търгово предложение или в последващо търгово предложение, по реда и при условията, предвидени в чл. 157б от ЗППЦК.

**18.3.** Акционерите, адресати на Търговото предложение, трябва да бъдат предупредени, че съгласно чл. 149а, ал. 5 от ЗППЦК, Търговият предложител е длъжен при поискване да закупи акциите на всеки един от тях до публикуването на настоящото Търгово предложение, както и 14 дни след крайния му срок.

## **XIX. Приложимо право относно договорите между предложителя и акционерите при приемане на търговото предложение и компетентния съд**

Въпросите, свързани с предложената цена, отправянето на настоящото търгово предложение, съдържанието на този документ и неговото публикуване, информацията, разкривана на служителите на "АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ" АД и търговия предложител, и всички други въпроси,