

## **ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД**

ДИМИТЪР ЛУКАНОВ КАТО АКЦИОНЕР ПРИТЕЖАВАЩ ПРЯКО 126 000 БРОЯ АКЦИИ И ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 2 542 608 БРОЯ АКЦИИ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ОБЩО 86.13 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД ОТПРАВЯ ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ЧЛ. 149 АЛ. 6 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ДАННИТЕ В ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

**15.12.2015 г.**

На основание чл. 149 ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) Димитър Луканов Луканов (**Предложителят** или **Търговият Предложител**) отправя настоящото търгово предложение (**Търговото предложение**) за закупуване на акциите на останалите акционери в Арома Риъл Естейт АД.

**Търговият Предложител** притежава пряко общо 126 000 броя акции и чрез свързани лица 2 542 608 броя акции, представляващи 86.13% от капитала и от гласовете в общото събрание на акционерите на Арома Риъл Естейт АД (Дружеството).

Свързаните с Търговия Предложител лица, притежаващи акции от капитала на Арома Риъл Естейт АД са:

- Лукан Димитров Луканов, свързано лице по параграф 1, чл. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК - баща на Търговия Предложител – Димитър Луканов Луканов, притежаващ пряко 1 152 038 акции, представляващи 37.18% от капитала на Дружеството; и
- HARISSON MANAGEMENT S.A., Република Панама, свързано лице по параграф 1, чл. 13, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, притежаващо пряко 1 390 570 акции, представляващи 44.88% от капитала на Дружеството.

**Търговият Предложител** Димитър Луканов Луканов е придобил 100% от капитала на Harisson Management S.A. въз основа на договор за покупка на акции от 10.12.2014 г. (приложен към настоящия документ). Harisson Management S.A. е с капитал от USD 10 000, разпределен в 100 акции, всяка с номинал от USD 100. Считано от 10.12.2014 г. г-н Димитър Луканов Луканов притежава 100 акции, всяка с номинал от USD 100, представляващи 100% от капитала на Harisson Management S.A., Панама.

Между Търговия Предложител и свързаните с него лица - Лукан Димитров Луканов и HARISSON MANAGEMENT S.A. 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, ЕИК: 201811068. С това Споразумение страните се съгласяват, че независимо от конкретното им процентно участие в капитала на Дружеството, **Търговото предложение** ще бъде отправено самостоятелно от Търговия предложител - Димитър Луканов Луканов, който ще заплати и ще придобие всички акции на акционерите, приели **Търговото предложение**.

В съответствие с договореното, свързаните с Търговия Предложител лица (Лукан Луканов и HARISSON MANAGEMENT S.A.) нямат задължения във връзка с провеждането на **Търговото предложение** и не могат да бъдат задължавани от Търговия предложител (Димитър Луканов) за предприемане на действия и/или заплащане на суми за изкупуване на акции, предмет на **Търговото предложение**.

АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ АД ПРИТЕЖАВА 2 943 СОБСТВЕНИ АКЦИИ, 0.09% ОТ КАПИТАЛА, КОИТО НЕ СА ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

### **1. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА, ЧРЕЗ КОИТО ТЪРГОВИЯТ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ПРИТЕЖАВА АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Търговият Предложител** за закупуване на акциите на останалите акционери в Арома Риъл Естейт АД е Димитър Луканов Луканов, с адрес: гр. София, ул. „Враня“ №32, ет. 6, ап. 10, телефон: 02/9350207, електронен адрес (e-mail): [administration@aroma.bg](mailto:administration@aroma.bg).

Свързани с Търговия Предложител лица, чрез които последният притежава акции от капитала на Дружеството:

- Лукан Димитров Луканов, свързано лице по параграф 1, чл. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК - баща на Търговия Предложител – Димитър Луканов, притежаващ пряко 1 152 038 акции, представляващи 37.18% от капитала на Дружеството, е с бизнес адрес: гр. София, кв. Илиянци, ул. Кирил Благовоев №12, телефон: 02/9350309, електронен адрес (e-mail): [lukanov.1@abv.bg](mailto:lukanov.1@abv.bg).

- Harisson Management S.A. Република Панама, свързано лице по параграф 1, чл. 13, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, притежаващо пряко 1 390 570 акции, представляващи 44.88% от капитала на Дружеството, със седалище и адрес на управление: Република Панама, гр. Панама, ул. Ийст №54, сграда Мосфон, ет.2, телефон: +35929350230, електронен адрес (e-mail): [dlukanov@yahoo.com](mailto:dlukanov@yahoo.com), с предмет на дейност:

а) покупка, продажба, замяна, отдаване под наем, управление, търговия, владееене на и инвестиране във всички видове движимо и недвижимо имущество, стоки, потребителски суровини, вещи, продукти или друго имущество от всякакъв клас, естество или описание;

б) осъществяване на всякакъв вид търговски сделки, продажба или предоставяне на услуги и набирането на необходимия персонал за това;

в) участие под всякаква форма в други дружества и компании, били те панамски и чуждестранни;

г) покупка, продажба и най-общо търговия с акции, бонове, облигации и ценни книжа от всякакъв вид и описание;

д) дейност като приобретател или получател на права за управляване на имущество в или извън Република Панама;

е) получаване и/ли изплащане на допълнителни възнаграждения, комисиони и други приходи или разходи от всякакво естество;

ж) покупка, строителство, наемане, притежание във владение, опериране, управление и администриране на кораби и плавателни съдове от всякакъв клас и принадлежностите им, както и притежание във владение, опериране, управление и администриране на плавателни линии и най-общо морски агенции;

з) сключване на всякакъв вид договори за заем, за ипотека, за цесия и договори или споразумения от всякакво естество, включително гаранции в полза и/или по задължения на трети лица;

и) откриване и разпореждане с банкови сметки от всякакъв вид, в която и да било банка или финансова организация във всяка част на света;

й) освен гореизложените предмети на дейност, дружеството ще разполага с всички права, предвидени в член деветнадесети (19) на Закон тридесет и втори (32) от хиляда деветстотин двадесет и седма (1927) година на Република Панама, както и с всички други права, които се полагат на дружеството съгласно всички действащи закони.

От датата на учредяване до датата на това Търгово предложение не са настъпили промени в наименованието на Harisson Management S.A. Членове на Съвета на директорите на Harisson Management SA:

- Лукан Димитров Луканов, с адрес гр. София, ул. "Шумака" №16;
- Димитър Луканов Луканов, адрес: гр. София, ул. "Враня" №32, ет. 6, ап. 10;
- Даниела Богомилова Белчева, с адрес: гр. София, ул. "Враня" №32, ет. 6, ап. 14;

Търговия предложител, Димитър Луканов Луканов, притежава 100% от капитала на Harisson Management S.A.

НЯМА СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА HARISSON MANAGEMENT S.A., ДОКОЛКОТО НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ МУ Е ИЗВЕСТНО.

## **2. ДАННИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

Упълномощеният инвестиционен посредник за настоящото Търгово Предложение е „БЕТА КОРП“ АД (Посредника), със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. “Димитър Манов“ №:19-21, извършващо дейност като инвестиционен посредник въз основа на Решение №77 -ИП/23.04.1997 г. на Комисията за финансов надзор, тел./факс (+359 2) 986 55 66, (+359 2) 986 66 83, електронен адрес (e-mail): [brokers@beta-corp.com](mailto:brokers@beta-corp.com), електронна страница (web-site): [www.beta-corp.com](http://www.beta-corp.com).

## **3. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Арома Риъл Естейт АД със седалище и адрес на управление област София (столица), община Столична, гр. София 1271, район р-н Надежда, ж.к. Илиянци, ул. "Кирил Благоев" 12, с 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.

Дружеството има следните координати за връзка: адрес, идентичен на адреса на управление, тел: 02 93 50 272, факс: 02 93 50 318; интернет адрес (web-site): [www.aromarealestate.bg](http://www.aromarealestate.bg).

Капиталът на Арома Риъл Естейт АД е 3 098 360 лв., разпределен в 3 098 360 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв. Арома Риъл Естейт АД притежава 2 943 собствени акции, представляващи 0.09% от капитала, които не са обект на настоящото Търгово предложение.

#### 4. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В “АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ” АД

**Предложителят** Димитър Луканов притежава пряко 126 000 броя обикновени, безналични акции с право на глас, представляващи 4.07% от капитала и от гласовете в общото събрание на Арома Риъл Естейт АД. **Предложителят** притежава и чрез свързани лица 2 542 608 броя акции както следва:

- В ролята на едноличен собственик на акциите на Harisson Management S.A., Панама, сграда Мосфон, ул. Ийст №54, етаж 2 (свързано лице по смисъла на § 1, т. 44 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК), притежаващо 1 390 570 броя обикновени, безналични акции с право на глас, представляващи 44.88% от капитала и от гласовете в общото събрание на Арома Риъл Естейт АД;
- Лукан Димитров Луканов, живущ в гр. София, ул. "Шумака" №16, свързано лице по смисъла на § 1, т. 13, буква "г" от ЗППЦК, притежаващ 1 152 038 броя обикновени, безналични акции с право на глас, представляващи 37.18% от капитала и от гласовете в общото събрание на Арома Риъл Естейт АД;

Димитър Луканов Луканов упражнява контрол върху Harisson Management S.A. по смисъла на § 1, т. 44, б. а) от ДР на ЗППЦК, тъй като лично притежава повече от половината от гласовете в общото събрание. Не съществуват лица, които да упражняват непряк контрол върху Harisson Management S.A.

Всяка обикновена акция дава на Предложителя право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. **Предложителят** е придобил всички посочени по-горе акции при осъществено преобразуване на „Арома“ АД чрез отделяне в ново дружество през декември 2011, като по този начин се учредява Арома Риъл Естейт АД. и свързаните с него лица са придобили посочените по-горе акции съгласно Приложение №1, №2 и №3 по-долу, неразделна част към настоящия документ.

На 10.12.2014 г. **Предложителят** е подписал споразумение с Harisson Management S.A. и Лукан Димитров Луканов, с което последните се съгласяват, че независимо от конкретното им процентно участие в капитала на Дружеството, **Търговото предложение** ще бъде отправено самостоятелно от Търговия Предложител – Димитър Луканов Луканов, който ще заплати и ще придобие всички акции на акционерите, приели **Търговото предложение**. Към датата на настоящото **Търговото предложение** (регистрирано на 15.12.2015 г.), не са приети изменения в посоченото споразумение.

В съответствие с договореното, свързаните с Търговия Предложител лица (Лукан Луканов и HARRISSON MANAGEMENT S.A.) нямат задължения във връзка с провеждането на **Търговото предложение** и не могат да бъдат задължавани от Търговия Предложител (Димитър Луканов) за предприемане на действия и/или заплащане на суми за изкупуване на акции, предмет на **Търговото предложение**.

Димитър Луканов, в качеството си на Търгов Предложител заявява, че не притежава 429 752 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, представляващи 13.87% от общия брой обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с ISIN код BG1100030110 и от гласовете в Общото събрание на Арома Риъл Естейт АД. **Търговия Предложител** отправя настоящото Предложение към останалите притежатели на 426 809 обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции в обръщение на Арома Риъл Естейт АД с цел тяхното придобиване, представляващи 13.78% от капитала на дружеството. 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. Начинът на придобиване и основанието за това са посочени в Приложение №4, неразделна част към настоящия документ.

#### 5. ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА НА АКЦИЯ ОТ СТРАНА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

Димитър Луканов Луканов предлага да закупи акциите на останалите акционери в Арома Риъл Естейт АД по цена за една акция в размер на 1.01 лв. (един лев и една стотинка).

Според разпоредбите на чл. 150, ал.7 от ЗППЦК и чл. 24, ал. 1, т.5 от Наредба №13, предлаганата цена на акция от 1.01 лв. (един лев и една стотинка) не е по-ниска от най-високата стойност между:

- Справедливата цена на акциите, изчислена въз основа на общоприети оценъчни методи, съгласно наредбата по чл. 150, ал.6 от ЗППЦК;
- Средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 3 месеца, преди регистрацията на **Търговото предложение**;
- 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;
- Ликвидационната стойност на една акция на Дружеството съгласно чл. 18., ал.1 от Наредба № 41.

По отношение на Арома Риъл Естейт АД е налице обстоятелството, посочено в чл. 6, ал. 3, т. 1 от Наредба №41, а именно: през всяка от последните три финансови години, предхождащи регистрацията на **Търговото предложение** в КФН, дружеството е реализирало отрицателен финансов резултат. В тази връзка е изготвена оценка на акциите на дружеството по метода на ликвидационната стойност, която е определена в размер на 0.920 лева и тя надвишава цената на акциите на дружеството, определена по чл. 5 от Наредба №41, поради което се взема предвид при определянето на цената на **Търговото предложение**.

**Търговият Предложител** не е придобивал акции на Арома Риъл Естейт АД и не е заплатил цена за акция, съгласно разпоредбите на чл. 150, ал. 7, т. 3, изречение второ от ЗППЦК, като всички акции пряко притежавани от Търговия Предложител са придобити в резултат на отделяне на Арома Риъл Естейт АД от „Арома“ АД.

При представянето на обосновката на предлаганата цена е използвано закръгление на междинните и крайните стойности. Междинните стойности са представени до третия знак след десетичната запетая, а крайните стойности за една акция са посочени до третия знак след десетичната запетая, каквато е и практиката за котиране на цени на Българска Фондова Борса - София АД. При извършване на изчисления са използвани реалните стойности.

#### **ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА:**

##### *5.1. РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА*

Цената за една акция, предложена от търговия Предложител е в размер на 1.01 лв. и е по-висока от Справедливата цена на акциите, изчислена въз основа на ликвидационната стойност на акция на Дружеството.

Справедливата цена на акциите е тяхната ликвидационна стойност в случаите, когато ликвидационната стойност надвишава справедливата цена на акциите, определена съгласно методите за оценка съгласно чл. 5 от Наредба №41.

Въз основа на чл. 5, ал. 2 от Наредба №41 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, справедливата цена на акциите е 0.920 лв. (нула цяло деветдесет и две лева) на акция.

Представените по-долу оценки на акциите на Арома Риъл Естейт АД са изготвени в съответствие с Наредба №41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчните методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (наричана за кратко Наредба №41). Получените оценки по различните методи са обобщени в таблицата по-долу.

Таблица 1 - Използвани методи за обосновка на справедливата цена на акциите на Арома Риъл Естейт АД

Оценъчен метод	Цена за една акция в лв.	Тегло на използвания метод%	Претеглена цена за една акция в лв.
Средна цена от метода на дисконтираните парични потоци	0.382 лв.	30%	0.115 лв.
Нетна стойност на активите	1.044 лв.	50%	0.522 лв.
Пазарни множители на дружествата-аналози	1.174 лв.	20%	0.235 лв.
<b>Справедлива цена на акциите по чл. 5, Наредба №41 :</b>		<b>100%</b>	<b>0.871 лв.</b>
<b>Ликвидационна стойност на акциите</b>			<b>0.920 лв.</b>
<b>КРАЙНА СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ ПО ЧЛ. 6, АЛ.1, НАРЕДБА №41</b>			<b>0.920 лв.</b>

Източник: Изчисления на „БЕТА КОРП“ АД и „Консултантска къща Амрита“ ООД

С така заложените тежести, справедливата цена на акциите по чл. 5 от Наредба №41 е 0.871 лв. Отделно, на базата на експертна оценка, е направена оценка на дружеството по метода на ликвидационната стойност. От нея се вижда, че надвишава справедливата цена по чл. 5, Наредба №41.

**СЪОТВЕТНО, СЪГЛАСНО ЧЛ. 6, АЛ. 1 НАРЕДБА № 41, КАТО СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД Е ВЗЕТА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ, А ИМЕННО 0.92 ЛВ.**

Предлаганата цена на акция от 1.01 лв. съответства на изискванията на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК, и на изискванията на чл. 26, т. 4 на Наредба №13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, като тя е по-висока от най-високата стойност между:

- Справедливата цена на акцията, посочена в обосновката по ал. 6 на чл. 150 от ЗППЦК;
- Средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 3 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 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 три 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 през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението.
- Ликвидационната стойност на една акция на Дружеството съгласно чл. 18., ал.1 от Наредба № 41.

**СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА ЦЕНА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 МЕСЕЦА И ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ**

Информация за търговията с акциите на „Арома Риъл Естейт“ АД за последните три месеца, предхождащи датата на обосновката спрямо изискванията на чл. 21, ал. 1, т.4 на Наредба 41:

Таблица 2 - Данни за търговията с акции на Арома Риъл Естейт АД

Период	14.09.2015 - 14.12.2015
Брой изтъргувани акции на регулиран пазар през последните три месеца преди датата на обосновката (бр.)	360 акции
Най-висока пазарна цена за последните три месеца (максимална цена на сделка)	0.700 лв.
Най-ниска пазарна цена за последните три месеца (минимална цена на сделка)	0.671 лв.
Цена на затваряне към дата 14.12.2015 г. (последна средно-претеглена цена)	0.700 лв.
<b>Средно-претеглена цена към дата 14.12.2015 г.</b>	<b>0.676 лв.</b>
Обща стойност на сключените сделки (лв.)	243.30 лв.
Търговски сесии през периода (бр.)	64
Търговски сесии, през които акции на Арома Риъл Естейт АД са се търгували (бр.)	2
Среднодневен брой изтъргувани акции на регулиран пазар за последните 3 месеца	6 акции
<b>Среднопретеглена цена на акция за последните 3 месеца</b>	<b>0.676 лв.</b>
Брой акции на Арома Риъл Естейт АД	3 098 360
Минимално изискване за среднодневен оборот за предходните 3 месеца по дефиницията на "Акции, търгувани активно" съгласно Допълнителните разпоредби, параграф 1 на Наредба №41	310 акции
<b>Най-високата цена за една акция заплатена от търговия предложител за последните 6 месеца*</b>	<b>няма</b>

\* или от свързани с него лица или от лица по чл. 149 ал. 2 от ЗППЦК през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението.

Акциите на "Арома Риъл Естейт" АД се търгуват на Алтернативен пазар на „Българска Фондова Борса – София“ АД. За периода 14.09.2015 г. до 14.12.2015 г. са изтъргувани 360 броя акции на Дружеството при среднодневен обем от 6 броя акции (при 64 сесии на търговия). Предвид размера на акционерния капитал на Дружеството от 3 098 360 броя акции,

този минимален изтъргуван обем се равнява на среднодневен обем на търговия от 310 броя акции. Това означава, че дневният оборот с акциите на Арома Риъл Естейт АД е значително под изискването на Наредба №41, от 310 акции на ден и затова и цената на затваряне в последния ден от разглеждания тримесечен период не участва в калкулирането на крайната цена.

По тази причина цената на затваряне не може да бъде използвана за определяне на справедливата цена на акциите на Арома Риъл Естейт АД, съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба №41: справедливата цена на акциите е определена съгласно чл. 5, ал. 2 и при използване на методите, посочени по-горе в таблица 1.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ Е ОДОБРИЛА, НИТО Е ОТКАЗАЛА ОДОБРЕНИЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ И НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ОБОСНОВКАТА ДАННИ.

#### *ДАТА НА ОБОСНОВКАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ*

Обосновката е извършена на 14.12.2015 г. и е със срок на валидност до крайния срок на приемане на **Търговото предложение**.

#### *ДРУГА СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ*

**Търговият Предложител** счита, че не съществува друга съществена информация за акциите, освен съдържащата се в обосновката.

#### **6 Обезщетение за правата на акционерите, които могат да бъдат ограничени съгласно чл. 151а, ал. 4 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 акции на Арома Риъл Естейт АД 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.

#### **7 Срок за приемане на Търговото предложение**

Срокът за приемане на **Търговото предложение** е 28 (двадесет и осем) дни, считано от деня, следващ датата на публикацията на **Търговото предложение** в два централни ежедневника („Новинар" и „Сера"). **Предложителят** може да удължи срока за приемане на **Търговото предложение** в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, като в този случай регистрира промените в Комисията за финансов надзор и ги представя на управителния орган на Дружеството - обект на **Търговото предложение**, на представителите на служителите на Предложителя или на самите служители, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите Дружеството. Промените се публикуват незабавно в първоначално избраните два централни ежедневника („Новинар" и „Сера") за публикуване на **Търговото предложение**. Промените в **Търговото предложение**, включително удължаване на срока за приемането му, не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичането на първоначално определения срок за приемането му.

В случаите на публикувано конкурентно търгово предложение по реда и условията на Раздел III от Наредба №13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, срокът по настоящото Търгово предложение се счита за удължен до изтичане на срока за приемане на конкурентното търгово предложение, съгласно чл. 21, ал. 2 от Наредба №13.

Последващо удължаване на срока за приемане на настоящото Търгово предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, удължава срока за приемане на всички търгови предложения, в случаите, когато срокът за приемането им изтича преди последващо удължения срок, независимо от разпоредбата на чл. 150, ал.12 от ЗППЦК.

#### **8 Условия на финансиране на придобиването на акциите, включително дали Предложителят ще ползва собствени или заемни средства**

**Търговият Предложител** Димитър Луканов ще финансира придобиването на обикновените акции, чрез собствени и привлечени средства. Наличието на необходимия ресурс се удостоверява от Предложителя с банкова референция, издадена от ТБ „Райфайзенбанк (България)" ЕАД на 15.12.2015 г., с което банката удостоверява, че Предложителя има разкрита банкова сметка, по която към 14.12.2015 г. има свободна сума в размер надвишаващ 400 000 лв. Банковата референция е приложена към настоящото търгово предложение.

**9 Намерения на Предложителя за бъдещата дейност на дружеството и на Предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от Търговото предложение, включително:**

**9.1 За преобразуване или прекратяване на дружествата:**

**Търговият Предложител** не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на Арома Риъл Естейт АД.

**9.2 За промени в размера на капитала на дружествата в срок до една година от сключването на сделката**

**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 дружествата за текущата и следващата финансова година**

През текущата и следващата финансови години **Предложителят** Димитър Луканов 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**

Арома Риъл Естейт АД е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове, избрани на Общото събрание на акционерите. Не се предвиждат промени в състава на управителния орган на дружеството.

**Търговият Предложител** не предвижда промени в условията по трудовите договори и числеността на персонала на Арома Риъл Естейт АД. В този смисъл не се очаква **Търговото предложение** да окаже въздействие върху служителите на Арома Риъл Естейт АД.

**9.5 За политиката при разпределяне на дивиденди**

Арома Риъл Естейт АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, Търговския закон и глава осма от Устава, по решение на Общото събрание на акционерите. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата.

Димитър Луканов не предвижда бъдещо разпределение на дивиденди, като бъдещият положителен финансов резултат на Арома Риъл Естейт АД, в случай че такъв е наличен, ще бъде използван за реинвестиции в основната му дейност.

**9.6 Въздействие, което настоящото Търгово предложение може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружествата**

Не се очаква настоящото Търгово предложение да окаже въздействие върху служителите на Арома Риъл Естейт АД. Не се предвижда смяна на мястото на дейност на Арома Риъл Естейт АД.

**9.7 Стратегически планове на Предложителя за Арома Риъл Естейт АД**

#### *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 и „Арома Козметикс“ АД, от където реализира цялата част от приходите си. Арома Риъл Естейт АД ще продължи да предлага качествени услуги, като Димитър Луканов и Дружеството ще запазят дейността на второто във сегашния ѝ вид без значителни нови инвестиции за придобиване на допълнителни инвестиционни имоти.

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

Стратегията на Димитър Луканов за Арома Риъл Естейт АД ще бъде изпълнявана от мениджмънта на Арома Риъл Естейт АД, и включва поддържане на съществуващите търговски отношения на Дружество във връзка с дългосрочните подписани договори с „Арома“ АД и „Арома Козметикс“ АД. 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** Димитър Луканов не предвижда закупуването на нови такива.

#### *НЕОБХОДИМИ РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ (ПЕРСОНАЛ, ТЕХНОЛОГИЯ, ФИНАНСИ И ТЯХНОТО ОСИГУРЯВАНЕ)*

**Предложителят** няма намерение да променя управителното тяло на Арома Риъл Естейт АД. В общия случай, настоящата структура на Арома Риъл Естейт АД е достатъчна за изпълнение на предвидения стратегически план. Съществуващите инвестиционни имоти са също така достатъчни и **Предложителят** не предвижда необходимостта от нови инвестиции. В случай на необходимост от финансов ресурс, Дружеството може да прибегне до кредитен ресурс.

#### *ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОД 5 - 8 Г.;*

Плановите на Димитър Луканов и на Арома Риъл Естейт АД включват поддържането на развитието на Дружеството в главната посока на неговата дейност към днешна дата – инвестиции в недвижими имоти и тяхното управление.

#### *АНАЛИЗ НА СРЕДАТА - КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА, КОНТРАГЕНТИ (КЛИЕНТИ, ДОСТАВЧИЦИ), 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.

Както бе споменато и по-горе, за първото деветмесечие на 2014 г. обемът на инвестициите в бизнес имоти в България е достигнал 114 млн. евро. Това е с 54% повече от целия регистриран обем през 2013 г. Консултантите очакват след 2015 г. в глобален мащаб по-високият ръст на инвестициите да е вследствие от засилването на инвестициите в реалната икономика. Основните двигатели на търсенето в отделните сегменти на пазара са технологичните компании, аутсорсингът на бизнес процеси, развитието на електронната търговия и промените във веригите за доставка.

Пазарът на офиси в София отбелязва ръст трето поредно тримесечие, като обемите, усвоени към септември, надхвърлят тези за цялата минала година. Остава тенденцията за лек ръст на наемите на първокласни площи заради ограничения обем на новото строителство.

„Арома Риъл Естейт“ АД 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.

Икономическата обстановка в България оказва допълнително негативно влияние на развитието на повечето бизнеси. Слабото възстановяване на местната икономика е пречка през всеобщото възстановяване в държавата и пред наличието на повече бизнес възможности. От там и апетитът към риск в различните инвеститори е занижен и те продължават да чакат по-благоприятен момент за реализиране на идеите си.

#### *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 и качество на предлаганите бизнес площи. Поради тези причини, **Предложителят** и Дружеството не планират фокусирани рекламни кампании.

#### *ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ*



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.

#### *ИНВЕСТИЦИИ*

Както бе посочено по-горе, **Предложителят** и Дружеството понастоящем не очакват извършването на значителни нови инвестиции. Конкретната икономическа ситуация през следващите години ще дефинира нуждата от допълнителни инвестиции.

#### *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 подобрение в рамките на следващите 5 години.

#### *ВРЕМЕВИ ГРАФИК - ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА.*

Освен запазване на текущата дейност и отговорност по съществуващите бизнес взаимоотношения Дружеството и **Предложителят** не предвиждат други активности. В тази връзка, Дружеството ще продължи текущите си операции без въвеждането на нови продукти и услуги и/или увеличаване на портфейла си от инвестиционни имоти. Поради тази причина, не се наблюдават конкретни фази за осъществяване на стратегията на Дружеството освен нормално продължаване на текущата дейност.

### **10 Ред за приемане на предложението и начина за плащане 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 „БЕТА КОРП“ 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; Физическите лица се легитимират пред инвестиционния посредник, включително пред ИП „БЕТА КОРП“ АД, с документ за самоличност; чуждите граждани с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в страната;

Б. От законните представители на акционерите - юридически лица, чрез изрично упълномощено лице с нотариално заверено пълномощно или 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, както и чрез инвестиционен посредник, с който акционерът има сключен договор за управление на индивидуален портфейл. Законните представители на юридическите лица - с удостоверение за актуално правно състояние и документ за самоличност; пълномощниците - с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Към волеизявлението се прилагат:

- за акционерите - български юридически лица: оригинал или нотариално заверено копие на актуално удостоверение за вписване в търговския регистър при Агенцията по вписванията или от съответния друг приложим регистър, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на волеизявлението (за дружествата, които не са пререгистрирани в търговския регистър при Агенцията по вписванията -оригинал или нотариално заверено копие на Удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на волеизявлението);

- за акционерите - чуждестранни юридически лица: копие от регистрационния акт на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представяват. При подаване на изявлението чрез пълномощник, се прилагат оригинал на нотариално завереното изрично пълномощно, копие от документа за самоличност на пълномощника и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно юридическо лице).

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „БЕТА КОРП“ 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 изявлението на **Търговото предложение** се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на "Арома Риъл Естейт" АД - депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите. В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „БЕТА КОРП“ АД, и когато правилника 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 „БЕТА КОРП“ 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 „БЕТА КОРП“ чрез форма-образец), или директно в офиса на ИП „БЕТА КОРП“ АД. За повече информация: [www.beta-corp.com](http://www.beta-corp.com)

#### **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 „БЕТА КОРП“ АД - всеки работен ден от 9.30-17.00 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, съответно извършва необходимите действия за прехвърляне на издадените от него акции в случаите на замяна в срок до 7 (седем) работни дни след изтичане на срока за приемане на предложението.

Сделката за придобиване на акции на Арома Риъл Естейт АД в резултат на приемане на **Търговото предложение** се счита за сключена към момента на изтичането на срока за приемане на предложението - съответно на удължения срок по чл. 155, ал.4 от ЗППЦК (ако има такъв) или на удължения срок по чл. 21, ал.2 и 3 от Наредба №13 (в случай на конкурентно търгово предложение). Лице, приело **Търговото предложение** има право да оттегли приемането си във всеки момент до изтичането на срока за приемане на предложението.

#### **10.5 Начин на заплащане на цената от Предложителя**

Придобитите в резултат на **Търговото предложение** акции се заплащат от ИП „БЕТА КОРП“ 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 „БЕТА КОРП“ 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. Банковите разходи за изходящия превод от сметката на ИП „БЕТА КОРП“ АД към общите банкови сметки за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционните посредници са за сметка на ИП „БЕТА КОРП“ АД, последващите банкови разходи са съгласно тарифите на съответния инвестиционен посредник..

Цената на придобитите акции на приелите предложението чрез ИП „БЕТА КОРП“ АД акционери се заплаща по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на **ИП „БЕТА КОРП“ АД** с IBAN: **BG65PIRB80681603665174**, BIC: **PIRBGSGF** при **Банка Пиреос 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 търгово 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 „БЕТА КОРП“ АД, събирана от приелите директно при него **Търговото предложение** акционери, ще бъде в размер на 1% (но не по-малко от 10 лв. за всяка сделка) върху сумата на сделката (или според преференциалните условия на таксуване, в случай, че такива са предоставени на клиента по вече сключен клиентски договор с „БЕТА КОРП“ АД).

#### **11 Информация за приложимия ред, в случай че Търговото предложение бъде оттеглено от Предложителя**

След публикуването му, **Търговото предложение** не може да бъде оттеглено от търговия предложител, освен по реда и условията на чл. 155, ал.1 от ЗППЦК и чл. 38, ал.1-6 от Наредба №13 – когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на Предложителя; не е изтекъл срока за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, **Предложителят** публикува в два централни ежедневника в „Новинар“ и в „Сега“ съобщение за оттегляне 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 връзка чл. 39 от Наредба №13, **Предложителят** може да оттегли настоящото Търгово предложение чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето управителния орган на Арома Риъл Естейт АД, „БФБ – София“ АД, представителите на своите служители или служителите, когато няма такива представители, ИП „БЕТА КОРП“ АД и „Централен Депозитар“ АД. В този случай, до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, **Търговият Предложител** публикува съобщение за оттеглянето на **Търговото предложение** във вестниците по т.15 (вестниците „Новинар“ и „Сега“).

В тридневен срок от получаването на уведомлението от КФН за издаденото одобрение за оттегляне на **Търговото предложение**, съответно от уведомлението от Търговия Предложител за оттегляне на Предложението чрез приемане на конкурентно търгово предложение, ИП „БЕТА КОРП“ АД и „Централен Депозитар“ АД осигуряват условия за връщането на депозитарните удостоверителни документи за акциите на приелите предложението акционери. В този случай, всеки акционер на Арома Риъл Естейт АД, приел предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник може да получи депозитарните удостоверителни документи в офиса на инвестиционния посредник „БЕТА КОРП“, гр. София, ул. "Димитър Манов" №19-21, всеки работен ден от 09:30 до 16:30 часа, съответно в офиса и в рамките на работното време на обслужващия го инвестиционен посредник, чрез който са подадени документите за приемане на **Търговото предложение**. Връщането на удостоверителните документи става, срещу представяне на молба (свободен текст), документ за самоличност, а при упълномощаване и изрично нотариално заверено пълномощно. Връщането на документите не е ограничено със срок.

#### **12 Възможности вече прието предложение да бъде оттеглено от приелия го акционер, съгласно чл. 156, ал.1 от ЗППЦК**

Приемането на **Търговото предложение** може да бъде оттеглено от акционер на Арома Риъл Естейт АД (или негов пълномощник с нотариално заверено изрично пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на **Търговото предложение**, 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 **Търговото предложение** може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането (по образец).

При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на **Търговото предложение**, депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на Арома Риъл Естейт АД се връщат веднага на първоначално приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с нотариално заверено изрично пълномощно.

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 „БЕТА КОРП“ АД.

Връщането на депозираните удостоверителни документи става срещу представяне на документите за легитимация и представяване на акционера по т. 10.1 по-горе. Връщането на документите не е ограничено със срок.

След изтичане на срока за приемане на предложението по т.7, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции, в резултат на **Търговото предложение**, се счита за сключена.

**13 Място, където финансовите отчети на Предложителя за последните 3 години са достъпни за акционерите на дружеството, и където може да се получи допълнителна информация за Предложителя и за Търговото предложение**

Димитър Луканов е физическо лице и няма задължение да изготвя отчети под каквато и да била форма.

Настоящото предложение на Димитър Луканов е достъпно за всеки от акционерите на Арома Риъл Естейт АД на електронната страница в Интернет (web-site) на упълномощения инвестиционен посредник „БЕТА КОРП“ АД: [www.beta-corp.com](http://www.beta-corp.com). Копие на хартиен носител може да бъде предоставено при поискване, във всеки от инвестиционните центрове на „БЕТА КОРП“, посочени по т. 10.2.

**14 Обща сума на разходите на Предложителя по осъществяване на предложението извън средствата, необходими за закупуването на акциите**

Общата сума на разходите на Предложителя по осъществяването на настоящото Търгово предложение (извън средствата предвидени за закупуване на акции), възлиза на до 10 000 лв., в това число за възнаграждение на инвестиционния посредник, такси за регистрация в „БФБ – София“ АД и „Централен Депозитар“ АД, както и за необходимите публикации на предложението в два централни ежедневника.

**15 Два централни ежедневника, в които Предложителят ще публикува Търговото предложение, становището на управителния орган на публичното дружество - обект на Търговото предложение, относно придобиването и резултата от Търговото предложение**

Съгласно изискванията на ЗППЦК, **Търговият Предложител** Димитър Луканов ще публикува настоящото Търгово предложение, включително становището на Съвета на директорите на Арома Риъл Естейт АД, както и резултата от предложението в следните два централни ежедневника: в „Новинар“ и в „Сега“.

**16 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 всички други въпроси, свързани и/или произтичащи от договора, сключван от търговия Предложител и акционерите с приемането на предложението, се уреждат от ЗППЦК и приложимото българско законодателство.

В юрисдикцията на българския съд е решаването на всички спорове, които биха могли да произтекат или да са във връзка с **Търговото предложение**.

**17 Други обстоятелства или документи, които по преценка на Предложителя имат съществено значение за осъществяването търгово предложение**

**Търговият Предложител** счита, че не съществуват други обстоятелства или документи, които имат съществено значение за осъществяване на **Търговото предложение**.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДАННИ.

**ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ДИМИТЪР ЛУКАНОВ ОТГОВАРЯ СОЛИДАРНО С УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ИП „БЕТА КОРП“ АД ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 150 АЛ. 5 ОТ ЗППЦК**

**Предложителят** и упълномощеният инвестиционен посредник с положените по-долу подписи декларират, че настоящото Търгово предложение съответства на изискванията на закона.

**СТАНОВИЩЕ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД ОТНОСНО ВНЕСЕНО ОТ ДИМИТЪР ЛУКАНОВ ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ЧЛ. 149, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК.**

Предложената цена в търгово предложение е в размер на 1.01 лв. за една акция. Представена е обосновка на предложената цена съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 41 от 11.06.2008 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. С оглед предвижданията за развитие на дружеството в бъдеще, считаме, че предложената цена е справедлива.

Всеки акционер – адресат на предложението може да го приеме в определения в него срок, чрез подаване на заявление за приемане по образец. Цената на изкупените акции се заплаща от търговия предложител, чрез ИП „Бета Корп“ АД в срок до 7 работни дни след изтичане на срока за приемане на предложението, по указания за начина на плащане от приелия предложението акционер.

Становището на Съвета на директорите на „Арома Риъл Естейт“ АД по коригираното търгово предложение е, че то съответства на нормативните изисквания и е справедливо по отношение на акционерите – адресати на предложението, с оглед развитието на дружеството в бъдеще. Считаме, че предложената цена е в съответствие с изискванията на ЗППЦК и наредбите по прилагането му, и е справедлива, както с оглед текущото състояние на дружеството, така и предвид перспективите за развитието му.

Ние не разполагаме с информация относно съществуването на споразумения по упражняване правото на глас по акциите на „Арома Риъл Естейт“ АД.

Членовете на съвета на директорите на „Арома Риъл Естейт“ АД притежават следния брой акции от капитала на дружеството:

Лукан Димитров Луканов – член на СД; притежава 1 152 038 бр. акции от капитала на „Арома Риъл Естейт“ АД. Свързано лице с Търговия предложител – баща на Димитър Луканов, съгласно параграф 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Евгений Спасов Иванов – член на СД; не притежава акции от капитала на „Арома Риъл Естейт“ АД;

Димитър Луканов Луканов - член на СД; притежава 126 000 бр. акции от капитала на „Арома Риъл Естейт“ АД. Димитър Луканов е търгов предложител.

Няма членове на съвета на директорите на „Арома Риъл Естейт“ АД, които ще приемат **Търговото предложение**.

Съгласно информацията, представена в коригираното търгово предложение стратегията на Димитър Луканов, която се изпълнява от мениджмънта на „Арома Риъл Естейт“ АД е запазване на съществуващия пазарен дял на местния пазар, отчитайки възможностите на Дружеството и подписаните дългогодишни договори. Стратегията е ориентирана към предоставяне на високо качество на предоставяните услуги.

**Търговият Предложител** не възнамерява да извършва промени в състава на управителния орган и служителите на „Арома Риъл Естейт“ АД. Не се планират съществени промени в условията по трудовите договори. Мястото на извършване на дейност на „Арома Риъл Естейт“ АД няма да бъде променено.

Нашето становище е, че предложената сделка няма да доведе до съществени промени на горепосочените обстоятелства и като цяло върху трудовата заетост в дружеството.

Пълният текст на **Търговото предложение** и становището на Съвета на директорите по него са на разположение на акционерите в офиса на "БЕТА КОРП" АД, гр. София, 1408, Ж.К. „ИВАН ВАЗОВ“ УЛ. „ДИМИТЪР МАНОВ“ № 19-21.