



**ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„СИНЕРГОН ХОЛДИНГ” АД**

МОТИВИРАН ДОКЛАД

**От Управителния съвет на "СИНЕРГОН ХОЛДИНГ" АД, за целесъобразността
и условията на сделките по реда на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК
и чл.33 от Наредба № 2 на КФН**

Уважаеми акционери,

Настоящият доклад е изготвен при спазване разпоредбите на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК и чл.33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и в него се съдържа цялата информация относно условията и целесъобразността на сделките по чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Целта на доклада е да запознае акционерите на „Синергон холдинг” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки попадащи в обхвата на чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б” и т. 2 от ЗППЦК, предложени за одобрение от Общото събрание на акционерите, насрочено за 25.06.2024 г., а именно: сключване на договор/и с дъщерно дружество „Синергон хотели” АД за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти” ООД и сключване на договор/и за паричен заем с „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите и овластяване представляващите дружеството да сключат тези сделки.

„Синергон холдинг” АД е публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК, издадените от него ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар, следователно за него се прилагат особените изисквания на ЗППЦК при сключване на сделки на голяма стойност и с участие на свързани и заинтересовани лица.

Разпоредбите както на чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б”, така и на чл.114, ал.1, т. 2 от ЗППЦК, въвеждат два прага, при надвишаването на които членовете на управителния орган на публичното дружество следва да получат предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите. След преценка на приложимостта на отделните прагове Управителният съвет на „Синергон холдинг” АД установи, че спрямо конкретните сделки – сключването на договор/и за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти” ООД със „Синергон хотели” АД и сключване на договор/и за паричен заем с „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД, приложим е прагът от 2% от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланси, поне един от които е одитиран. Съгласно последния одитиран и оповестен счетоводен баланс към 31.12.2023 г., активите на „Синергон холдинг” АД са на стойност **173 359 хил.лева**, а съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2024 г., същите са на стойност **173 593 хил.лева**. С оглед приложимия праг по чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б” и т.2 от ЗППЦК



управителният орган на публичното дружество следва да получи овластяване от Общото събрание на акционерите за всяка сделка, която надвишава стойността от **3 467 хил.лева**.

Мотивираният доклад съдържа информация за страните, предмета, условията, стойността и сроковете на предложените сделки, както и анализ на обстоятелствата, обуславящи необходимостта от овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно разпоредбите на чл.114 и сл.от ЗППЦК.

РАЗДЕЛ I. Сключване на договор/и със „Синергон хотели” АД за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти” ООД

1. Описание на предложената сделка

Управителният съвет на „Синергон холдинг” АД предлага на Общото събрание на акционерите да одобри и овласти Управителния съвет и представляващите дружеството да сключат с дъщерно дружество „Синергон хотели” АД договор/и за покупка на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти” ООД, с ЕИК 175016336, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.„Солунска” № 2, на обща стойност до 3 500 000 /три милиона и петстотин хиляди/ лева съгласно пазарна оценка на дружествените дялове, изготвена от „Ласто инженеринг“ ЕООД – независим оценител от Камарата на независимите оценители в България със сертификат № 900300054.

В резултат на сключването на договор/и за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти” ООД ще възникнат задължения за публичното дружество „Синергон холдинг” АД към заинтересовано лице – „Синергон хотели” АД, чиято стойност надвишава прага посочен в чл.114, ал.1, т.1, б.”б” от ЗППЦК, а именно 2 на сто от по-ниската стойност на активите на публичното дружество съгласно одитирания счетоводен баланс към 31.12.2023 г. (173 359 хил.лева) и последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2024 г. (173 593 хил.лева).

2. Предмет на сделката

Предмет на сделката е сключване на договор/и за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти” ООД между „Синергон холдинг” АД – купувач и „Синергон хотели” АД – продавач, с цена на един дял 83.61 лева или на обща стойност до 3 500 000 /три милиона и петстотин хиляди/ лева съгласно пазарна оценка на дружествените дялове, изготвена от независим оценител „Ласто инженеринг“ ЕООД, сертификат № 900300054.

3. Страни по сделката

Продавач: „Синергон хотели” АД, с ЕИК 115010649, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Братаница” № 12, ет.1;

Купувач: „Синергон холдинг” АД, с ЕИК 121228499, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Солунска” № 2.

4. Стойност на сделката

Общата продажна цена на дружествените дялове е в размер до 3 500 000 /три милиона и петстотин хиляди/ лева. При спазване изискването на чл.114а, ал.6 от ЗППЦК сделката ще бъде осъществена при пазарни условия, като пазарната стойност на един дял от капитала на „Синергон имоти” ООД е оценена от независимия оценител „Ласто инженеринг“ ЕООД, сертификат № 900300054 и е в размер на 83.61 лева.



Предвид гореизложеното задълженията, които ще възникнат за публичното дружество в резултат на договора/ите за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти“ ООД със „Синергон хотели“ АД ще надхвърлят прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б.„б“ от ЗППЦК. Следователно, сделката подлежи на предварително одобрение от страна на Общото събрание на акционерите на „Синергон холдинг“ АД.

Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите на „Синергон холдинг“ АД по последния одитиран баланс към 31.12.2023 г. /173 359 хил. лева/ и последния изготвен баланс към 31.03.2024 г. /173 593 хил.лева/.

5. Участие на заинтересовани лица в сделката, по смисъла на чл. 114, ал.7 от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

- са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
- притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията; или
- са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

В предложената за одобрение сделка, е налице участие на заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК и свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК, предвид наличието на следните обстоятелства:

- „Синергон холдинг“ АД е лице, контролиращо другата страна по сделката - „Синергон хотели“ АД, като притежава 99,98% от акциите с право на глас в общото събрание на „Синергон хотели“ АД;
- Заинтересовано лице по сделката е членът на Надзорния съвет на „Синергон холдинг“ АД - г-н Бедо Доганян, тъй като към датата на изготвяне на настоящия мотивиран той е и член на Съвета на директорите на насрещната страна по сделката - „Синергон хотели“ АД. Налице е заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК;
- Заинтересовано лице по сделката е членът на Управителния съвет на „Синергон холдинг“ АД - г-н Васко Танев, тъй като към датата на изготвяне на настоящия мотивиран той е и член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на насрещната страна по сделката - „Синергон хотели“ АД. Налице е заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК.

6. Срок за извършване на сделката – до 31.12.2024 г.



7. Икономическа изгода и лица в чиято полза се сключва сделката

Получените от сделката парични средства „Синергон хотели“ АД ще използва за погасяване на заема, отпуснат от „Синергон холдинг“ АД и по този начин ще намали задълженията си към дружеството-майка, а съответно „Синергон холдинг“ АД ще намали вземанията си по договора за заем. Покупката на дружествени дялове е основен предмет на дейност на Холдинга. Сделката/ите по покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Синергон имоти“ ООД е в полза и на двете страни.

Ползата за „Синергон холдинг“ АД се изразява в това, че придобиването на нови активи е важно условие за успешната дейност на дружеството. Преструктурирането ще доведе до оптимизация на съотношението активи/реализирани услуги и финансови приходи и разходи, съответно ще се увеличи относителния дял на „Синергон имоти“ ООД в консолидирания отчет на холдинга.

Ползата за дъщерното дружество се изразява в това, че с получената парична сума от сделката/ите ще се погаси заема към „Синергон холдинг“ АД, което ще доведе и до намаляване на разходите за лихви. При действащите лихвени нива, ефекта на годишна база възлиза на над 90 000 лева.

8. Информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад уведомяваме, че г-н Васко Танев не участва при изготвянето на този раздел от мотивирания доклад

Г-н Васко Танев е член на Управителния съвет и представляващ публичното дружество „Синергон холдинг“ АД и същевременно е член на Съвета на директорите и представляващ „Синергон хотели“ АД – насрещна страна по сделката. Предвид това обстоятелство г-н Танев не е участвал в изготвянето на мотивирания доклад при описание на сделката на „Синергон холдинг“ АД с насрещна страна „Синергон хотели“ АД.

Във връзка с горното, се предлага Общото събрание на акционерите на „Синергон холдинг“ АД да овласти Управителния съвет и представляващите дружеството за сключване на горепосочената/ите сделка/и при условията на следното решение, както и по своя преценка да договорят условията, за които Общото събрание не се е произнесло в решението си, като гласува следния

Проект за решение на Общото събрание на акционерите:

Общото събрание на акционерите овластява Управителния съвет и представляващите „Синергон холдинг“ АД да сключат с дъщерно дружество „Синергон хотели“ АД - заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, договор/и за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон имоти“ ООД, с пазарна стойност на един дял вразмер на 83.61 лева, на обща стойност до 3 500 000 лева в срок до 31.12.2024 г.

ИЗГОТВИЛИ И ОДОБРИЛИ НАСТОЯЩИЯ РАЗДЕЛ ОТ ДОКЛАДА

ЧЛЕНОВЕ НА УС:

МАРИН СТОЯНОВ

ЕВГЕНИЯ СЛАВЧЕВА



РАЗДЕЛ II. Сключване на договор/и за паричен заем между „Синергон холдинг” АД (Заемател) и „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД (Заемодател)

1. Описание на предложената сделка

Управителният съвет на „Синергон холдинг” АД предлага на Общото събрание на акционерите да одобри и овласти Управителния съвет и представляващите дружеството да сключат с „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД договор/и за паричен заем – сделка по чл. 114, ал.1, т.2 от ЗППЦК, при следните условия:

- Размер на заема – до 5 000 000 /пет милиона/ лева или равностойността в евро по фиксинг на БНБ;
- Първоначален годишен лихвен процент по договора/ите за заем – 4%. С право при настъпването на съществена промяна, по-голяма от 25% от едномесечния EURIBOR и/или тримесечния EURIBOR и/или от средномесечния размер на лихвата по заемния ресурс на Групата на холдинга, да бъде променен в рамките от 2.5% до 8% годишно;
- С право за многократно усвояване и погасяване на заема по инициатива на Холдинга в рамките на срока и лимита по договора/ите;
- При ползването на заема не се предоставят обезпечения, не се начислява годишна комисионна за управление, както и такса при предсрочно погасяване на заема;
- Максималният размер на годишната задължнялост на „Синергон холдинг” АД по договора/ите за заем ще бъде общо до 5 400 000 /пет милиона и четиристотин хиляди/ лева, което включва максималния размер на дължимите главница и лихви по сключеният/те договор/и;
- Краен срок за погасяване на всички задължения на „Синергон холдинг” АД по договора/ите за заем е до 31.12.2034 г.

В резултат на сключването на договора/ите за заем ще възникнат задължения за публичното дружество „Синергон холдинг” АД към заинтересовано лице – „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД, чиято стойност надвишава прага посочен в чл.114, ал.1, т.2 във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.”б” от ЗППЦК, а именно 2 на сто от по-ниската стойност на активите на публичното дружество съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2023 г. (173 359 хил. лева) и последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2024 г. (173 593 хил.лева).

2. Предмет на сделката

Предмет на сделката е сключване на договор/и за паричен заем между „Синергон холдинг” АД – заемател и „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД – заемодател, за срок до 31.12.2034 г. и максимална сума по заема до 5 000 000 /пет милиона/ лева или равностойността ѝ в евро по фиксинга на БНБ, при първоначална годишна лихва в размер 4% с право при настъпването на съществена промяна, по-голяма от 25% от едномесечния EURIBOR и/или тримесечния EURIBOR и/или от средно месечния размер на лихвата по заемния ресурс на Групата на холдинга, да бъде променяна в рамките от 2.5% до 8% годишно.

С право за многократно усвояване и погасяване на заема по инициатива на Холдинга в рамките на срока и лимита по договора/ите;

Максималният размер на годишната задължнялост на „Синергон холдинг” АД по договора/ите за заем ще бъде общо до 5 400 000 /пет милиона и четиристотин хиляди/ лева, което включва максималния размер на дължимите главница и лихви по сключеният/те договор/и.



3. Страни по сделката

Заемодател: „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД, с ЕИК 121748852, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Солунска” № 2;

Заемател: „Синергон холдинг” АД, с ЕИК 121228499, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Солунска” № 2.

4. Стойност на сделката

Максималният размер на стойността на сделката е общо до 5 400 000 /пет милиона и четиристотин хиляди/ лева годишно, в която са включени максималния размер на дължимата главница и максималния размер на дължимите лихви.

Предвид гореизложеното, задълженията, които ще възникнат в резултат на сключения/ите договор/и за паричен заем ще надхвърлят прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.,„б” от ЗППЦК. Следователно сделката подлежи на предварително одобрение от страна на Общото събрание на акционерите на „Синергон холдинг” АД.

Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите на „Синергон холдинг” АД по последния одитиран баланс към 31.12.2023 г. /173 359 хил. лева/ и последния изготвен баланс към 31.03.2024 г. /173 593 хил.лева/.

Предлаганата на вниманието на акционерите сделка се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, следователно по аргумент от разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, за сключването ѝ не се изисква определяне на пазарна цена чрез извършване на пазарна оценка. Съгласно чл.114, ал.5 от ЗППЦК в стойността на задълженията по чл.114, ал.1, т.2 от ЗППЦК са включени и договорените лихви, в техния максимален размер.

5. Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал.7 от ЗППЦК

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

- са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
- притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията; или
- са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

В предложената за одобрение сделка, е налице участие на заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, предвид наличието на следните обстоятелства:



- „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД - страна по сделката, е лице, което пряко притежава над 25 на сто от гласовете в Общото събрание на насрещната страна по сделката - „Синергон холдинг” АД. Налице е заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК.

- Заинтересовано лице по сделката е членът на Надзорния съвет на „Синергон холдинг” АД - г-н Бедо Доганян, тъй като към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад той е и член на Съвета на директорите и представляващ насрещната страна по сделката - „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД. Налице е заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК.

6. Срок на сделката

Срок на действие на договора – до 31.12.2034 г. /с право за удължаване на срока с подписване на последващи Анекси към него/.

7. Икономическа изгода и лица в чиято полза се сключва сделката

Една от основните дейности на „Синергон холдинг” АД е да подпомага развитието на дъщерните си дружества, като им предоставя финансиране под формата на заемни средства с цел развитие на Групата.

Предложената за одобрение сделка е в полза и в интерес на двете страни.

Ползата за „Синергон холдинг” АД се изразява във възможността публичното дружество да разполага с парични средства, които да използва за финансиране на дейността на Групата, както под формата на оборотни, така и инвестиционни средства.

Военият конфликт в Украйна промени драстично логистичните схеми при доставката на течните горива и газ пропан-бутан, както и на голяма част от стоките за промишлено и жилищно обзавеждане. Това наложи в част от дъщерните дружества търгуващи с тези стоки да се предприемат инвестиции по разширяване на складовите и магазинни площи, като за целта още през предходната 2023 година бяха инвестирани над 4 000 хил.лв. През настоящата 2024 година Групата планира да извърши допълнителни инвестиции в тези направления в размер на над 3 500 хил.лв. Също така предстои да се подменят и голяма част от превозните средства опосредстващи тези дейности. За разширяване приходите в курортно-развлекателната дейност, в близките две години, холдинга планира да се инвестира малко над 6 000 хил.лв.

След завършване разширението на газовите стопанства, модернизирани и изграждане на нови магазини, за клиентите на дружествата като „Ви-газ България” ЕАД, „Топливо газ” ЕООД, „Виталгаз” ЕООД, „Синергон петролеум” ООД и „Топливо” АД ще стане икономически и финансово по-изгодно, стоките им да пристигат по-бързо и на по-добра цена. Също така, ще се даде възможност да се извършват доставки до нови логистични точки.

Сключвайки договора/ите за заем, „Синергон холдинг” АД ще има възможност да ползва финансов ресурс от заемодателя „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД без да блокира активи за обезпечения, да ангажира ресурс под формата на такси за разглеждане и управление, ангажимент и комисионни за предсрочно погасяване. Това ще направи ползвания ресурс по-атрактивен спрямо банковото финансиране с над 1.25%. На годишна база икономията от тези разходи ще надвишава 60 000 лв.

Ползата за „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД се изразява в това, че в резултат на сделката ще получи приход от лихвата, дължима по договора.

8. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща

„Синергон холдинг” АД ще има право по своя преценка да усвоява еднократно или многократно уговорената в договора/ите за заем до размера на заемната сума.



Заемателят ще бъде задължен да върне на заемотателя „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД усвоения заем, заедно с всички начислени и неплатени лихви в срока на действие на договора – 31.12.2034 г. Обезпечение на вземането на заемотателя „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД от заемателя „Синергон холдинг” АД не се предвижда.

Във връзка с горното, се предлага Общото събрание на акционерите на „Синергон холдинг” АД да овласти Управителния съвет и представляващите дружеството за сключване на горепосочената сделка при условията на следното решение, както и по своя преценка да договарят условията, за които Общото събрание не се е произнесло в решението си, като гласува следния

Проект за решение на Общото събрание на акционерите:

Общото събрание на акционерите овластява Управителния съвет и представляващите „Синергон холдинг” АД да сключат с „ОМЕГА БИ ДИ ХОЛДИНГ” АД - заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЗК, договор/и за паричен заем в общ размер до 5 000 000 лева или равностойността в евро по фиксинг на БНБ, при първоначално дължимата годишна лихва в размер на 4%, с право при настъпването на съществена промяна, по-голяма от 25% от едномесечния EURIBOR и/или тримесечния EURIBOR и/или от средно месечния размер на лихвата по заемния ресурс на Групата на холдинга, да бъде променяна в рамките от 2.5% до 8% годишно, като максималният размер на годишната задължнялост на „Синергон холдинг” АД по договора/ите за заем е общо до 5 400 000 /пет милиона и четиристотин хиляди/ лева, включваща максималният размер на дължимата главница и лихви по сключеният/те договор/и, за срок до 31.12.2034 г., с право на подписване на Анекси към договора/ите с оглед на взетото решение.

ИЗГОТВИЛИ И ОДОБРИЛИ НАСТОЯЩИЯ РАЗДЕЛ ОТ ДОКЛАДА

ЧЛЕНОВЕ НА УС:

МАРИН СТОЯНОВ.....

ЕВГЕНИЯ СЛАВЧЕВА.......... ВАСКО ТАНЕВ