



**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 сделката по чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Целта на доклада е да запознае акционерите на „Синергон Холдинг” АД със съществените условия и целесъобразността на сделка попадаща в обхвата на чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите, насрочено за 18.06.2025 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 с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите и овластяване представляващите дружеството да сключат тази сделка.

„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.

Разпоредбата на чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК въвежда 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 конкретната сделка – сключването на договор/и за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон Имоти” ООД със „Синергон Хотели” 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 изготвен счетоводен баланс към 31.03.2025 г. същите са на стойност **185 099 хил. лева**, а съгласно последния одитиран и



оповестен счетоводен баланс към 31.12.2024 г., активите на „Синергон Холдинг“ АД са на стойност **185 141 хил. лева**. С оглед приложимия праг по чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК управителният орган на публичното дружество следва да получи овластяване от Общото събрание на акционерите за всяка сделка, която надвишава стойността от **3 702 хил. лева**.

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

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 15 000 000 /петнадесет милиона/ лева.

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 последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2025 г. (185 099 хил.лева) и последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2024 г. (185 141 хил.лева).

2. Предмет на сделката

Предмет на сделката е сключване на договор/и за покупко-продажба на всички или част от дружествените дялове от капитала на „Синергон Имоти“ ООД между „Синергон Холдинг“ АД – купувач и „Синергон Хотели“ АД – продавач, с цена на един дял не по - малко от 85.85 лева /съгласно пазарна оценка на дружествените дялове, изготвена от независим оценител „Ласто инженеринг“ ЕООД, сертификат номер 900300054/20.07.2010 г./ и обща продажна цена на всички дялове, притежавани от „Синергон Хотели“ АД, до 15 000 000 /петнадесет милиона/ лева.

3. Страни по сделката

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

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



4. Стойност на сделката

Цената на един дял ще бъде, в размер не по-малко от 85.85 лева и с обща продажна цена на всички дялове до 15 000 000 /петнадесет милиона/ лева.

В съответствие с изискването на чл.114а, ал.6 от ЗППЦК, сделката ще бъде осъществена при пазарни условия, а именно: пазарната стойност на един дял от капитала на „Синергон Имоти“ ООД, съгласно оценка на независим оценител „Ласто инженеринг“ ЕООД, не по-малко от 85.85 лева и обща продажна цена за всички дялове притежавани от „Синергон Хотели“ АД, до 15 000 000 лева.

Предвид изложеното по-горе задълженията, които (ще възникнат за публичното дружество в резултат на договора/ите за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон Имоти“ ООД, ще надхвърлят прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б.„б“ от ЗППЦК, поради което 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 изготвен баланс към 31.03.2025 г. (185 099 хил.лева) и последния одитиран баланс към 31.12.2024 г. (185 141 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.

6. Срок за извършване на сделката – до 31.12.2025 г.

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

Сделката/ите за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Синергон Имоти“ ООД е в полза и на двете страни.

ОТНОСНО „Синергон Холдинг“ АД: Покупката на дружествени дялове е част от основния предмет на дейност на Холдинга.

Придобиването на нови активи е важно условие за успешната дейност на дружеството.

Преструктурирането на портфолиото на холдинга 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.

ОТНОСНО „Синергон Хотели“ АД: Дружеството управлява хотелски бизнес, в силно конкурентна среда.

От началото на 2025 г., за бранша е променена данъчна ставка за дължим данък добавена стойност от 9% на 20% при предоставяне на обща туристическа услуга.

Горното поражда необходимост от наличието на значителен финансов ресурс, с който дружеството да отговори адекватно на нововъзникналите пазарни условия.

Средствата от сделката ще бъдат използвани и за обновяване на част от съществуващата хотелска база.

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 договарят условията, за които Общото събрание не се е произнесло в решението си, като гласува следния



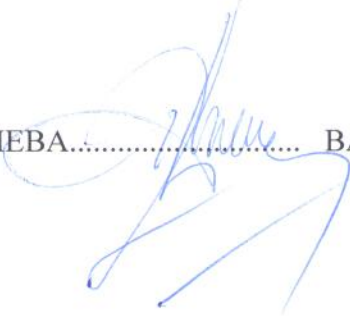
Проект за решение на Общото събрание на акционерите:

Общото събрание на акционерите овластява Управителния съвет и представляващите „Синергон Холдинг“ АД да сключат с 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 в размер на не по-малко от 85.85 лева, на обща стойност до 15 000 000 лева в срок до 31.12.2025 г.

ИЗГОТВИЛИ И ОДОБРИЛИ НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД

ЧЛЕНОВЕ НА УС:

ЛЮДМИЛА ВИКТОРОВНА СТАМОВА.....

ЕВГЕНИЯ ДИМИТРОВА СЛАВЧЕВА..... ВАСКО АЛЕКСАНДРОВ ТАНЕВ.....