

**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. 46 от Наредба № 2 на КФН

Уважаеми акционери,

Настоящият доклад се изготвя на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК от членовете на Управителния съвет на „Синергон Холдинг“ АД и е част от материалите по дневния ред на Извънредното общо събрание на акционерите (ИОСА) на дружеството, насрочено за 09.11.2018г.

Целта на доклада е да запознае акционерите на „Синергон Холдинг“ АД с намеренията на дружеството да предложи за продажба притежаваните от него акции от капитала на Синергон хотели АД, Пловдив, при условията на обратно изкупуване/придобиване, така като са приети от Общото събрание на акционерите на Синергон хотели АД, проведено на 30.08.2018г. Предложените за изкупуване от Синергон хотели АД обикновени поименни акции на дружеството са с цел да бъдат придобити от дружеството, съответно обезсилени във връзка с взето решение на събранието за намаление на капитала. Решението е да бъдат предложени за изкупуване 2 000 000 броя акции, във връзка с намаление на капитала на дружеството от 24 164 032 лева на 22 164 032 лева.

Предвид обстоятелството, че сделката по изкупуване на акциите попада в обхвата на чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите на Синергон Холдинг АД и овластяване на представляващите публичното дружество, с настоящия доклад представяме съществените условия и целесъобразността на тази сделка.

Към датата на изготвяне на доклада „Синергон Холдинг“ АД е мажоритарен собственик в 25 търговски предприятия и притежава миноритарни дялове в множество други компании.

Инвестиционният портфейл на Холдинга обхваща седем отрасли, дружеството е сред най-ликвидните на „Българска фондова борса – София“ АД и се търгува на сегмент Standard на същата.

„Синергон Холдинг“ АД е мажоритарен собственик на капитала на „Синергон хотели“ АД (99,98%), което го прави заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

В съответствие с това и във връзка с решението на „Синергон хотели“ АД за намаляване на капитала на дружеството, чрез придобиване и обезсилване на акции, „Синергон Холдинг“ АД предвижда да сключи договор/и за покупко-продажба на акции при, условията на

решението на общото събрание на акционерите на Синергон Хотели АД, след овластяване от общото събрание на акционерите на „Синергон Холдинг“ АД.

Съгласно последния изготвен и оповестен междинен отчет към 30.06.2018 г., активите на Синергон холдинг АД са на стойност **156 937 000 лева**, а съгласно последния одитиран финансов отчет към 31.12.2017 г., същите са на стойност **143 456 000 лева**. С оглед приложимия праг по чл. 114, ал.1 , т. 1, б. „б“ от ЗППЦК (2 на сто от по-ниската стойност на активите), управителният орган на публичното дружество следва да получи овластяване от общото събрание на акционерите за всяка сделка, която надвишава стойността от **2 869 000 лева**, каквато са явява и настоящата.

Сделката ще бъде осъществена при пазарни условия, като пазарната стойност на една акция от капитала на „Синергон хотели“ АД, е оценена от независимия оценител „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД, в размер на 2,97 лева.

Максималният брой обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД, които са предложени за изкупуване е **2 000 000 броя**, като при посочената пазарна цена на акция, общата цена на тези акциите възлиза на **5 940 000 лева**.

Предмет на настоящия доклад е сключване на договор/и за покупко-продажба на акции, между „Синергон Холдинг“ АД и „Синергон хотели“ АД, при следните параметри:

I. Описание на предложената сделка.

1. Предмет на сделката:

Продажбата до 2 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД, с цена на една акция 2,97 лева, или обща стойност на сделката до 5 940 000 лева.

Продажбата ще са осъществи при условията, приети с решение на общото събрание на акционерите на Синергон Хотели АД и при параметрите, посочени в настоящия доклад, съответно приети от ИОСА на Синергон Холдинг АД.

Общото събрание на акционерите на „Синергон Холдинг“ АД следва да овласти Управителния съвет и изпълнителните членове на дружеството да сключат сделката и да извършат всички правни и фактически действия, необходими за нейното осъществяване, при спазване решението, Устава на дружеството и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

Управителният съвет на „Синергон Холдинг“ АД предлага на ОСА да одобри и овласти УС и изпълнителните членове на дружеството да сключат сделка/и по чл. 114, ал. 1 , т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, а именно продажба до 2 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД /*собственост на „Синергон Холдинг“ АД*/ на „Синергон хотели“ АД, с цена на една акция **2, 97 лева** и обща стойност на сделката до **5 940 000 лв.**

2. Стойност на сделката/пазарна/:

2, 97 лева цена за една акция или до 5 940 000 лева за целия пакет;

3. Условия на сделката :

- Вид и брой на активите за продажба – до 2 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД;

- Цел на продажбата – участие в процедурата за обратно изкупуване/придобиване на акции във връзка с намаляване на капитала на „Синергон хотели“ АД, при условията на приети от ОСА на Синергон Хотели АД и тези на Търговския закон, относми към придобиването на акциите;

- Срок за сключване на сделката – След вземане на решение на ИОСА на Синергон Холдинг и в срока, посочен в условията за изкупуване на ОСА на Синергон Хотели АД, съобразно посочената в доклада цена.

4. Полза от сключване на сделката

Сделката е в полза и в интерес на двете страни, а именно на „Синергон Холдинг” АД акционер и „Синергон хотели” АД- дъщерно дружеството.

II. Страните по сделката, участие на заинтересовани лица, основанието, поради което са заинтересовани, естеството на интереса им към сделката.

2.1. Страни по сделката:

Продавач: „Синергон Холдинг” АД, регистрирана в Търговския регистър при АВ, ЕИК 121228499, със седалище и адрес на управление, гр. София, ул. „Солунска” № 2;

Купувач: „Синергон хотели” АД, регистрирано в Търговския регистър при АВ, ЕИК 115010649, със седалище и адрес на управление, гр. Пловдив, ул. „Златю Бояджиев” № 2;

2.2. Участие на заинтересовани лица в сделката, по смисъла 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 обстоятелството, че „Синергон хотели” АД- страна по сделката - купувач, е дъщерно дружество на “Синергон Холдинг” АД страна по сделката - продавач, като холдинга притежава 99,98% от капитала на дъщерното дружество.

2.3.Естеството на интереса към сделката:

Предвид основната дейност на Синергон Холдинг АД - участие в дружества, съответно покупка и продажба на акции, естеството на интереса на холдинга към сделката има икономически характер и се изразява в реализирането на приход.

По отношение на Синергон Хотели АД - естеството на интереса на дружеството се обуславя от изпълнението на взето решение от Общото събрание на акционерите за откриване на процедура по обратно изкупуване на акции на дружеството.

III. Пазарната оценка на сделката в съответствие с чл. 114а, ал. 5 ЗППЦК

Предвид участието на заинтересовани лица и разпоредбата на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, сделката следва да се извърши по пазарна цена.

В изпълнение на това изискване „Синергон Холдинг” АД възложи изготвяне на пазарна оценка на акциите – предмет на покупко-продажбата.

Оценката е изготвена от консултантска фирма „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД, притежаваща Сертификат № 901300059/17.12.2015 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и търговски предприятия и вземания, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

Съгласно изготвената оценка пазарната стойност на 1 акция от капитала на „Синергон хотели” АД е на стойност 2,97 лева.

Стойността на една акция от капитала на „Синергон хотели” АД е определена на база пазарна оценка на цялото дружество, възлиза на **71 767 000 лева**, и се отнася за 1 акция от капитала му, респективно за 1 акция от мажоритарния пакет.

При определяне стойността на 1 акция от капитала на „Синергон хотели” АД е използвана следната утвърдена методиката:

№	Показател	Мярка	Стойност
1	Пазарна стойност на дружеството	лева	71 767 000
2	Брой акции по регистрация	броя	24 164 032
3	Пазарна стойност на 1 акция от капитала	лева	2,97
4	Цена на 1 акция по номинал	лева	1,00

След прилагане на методиката, пазарната стойност на 1 акция от мажоритарния пакет на „Синергон хотели” АД е определена на 2,97* лева /Два лева и деветдесет и седем стотинки/.

** Подробности относно детайлите, използваните методи, калкулации и заключенията на оценителя се съдържат в пазарната оценка, която е част от материалите за ИОСА, както и приложение към настоящия мотивиран доклад и е на разположение на акционерите.*

IV. Преценка на условията и представяне на дружествата

4.1 Стойността на сделките, които се предлагат за сключване със свързаното и заинтересовано лице надвишава законово определените лимити в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”б” от ЗППЦК, определени на база по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а именно:

Извлечение от последно изготвения счетоводен баланс на „Синергон Холдинг” АД към 30.06.2018 г. със съпоставими данни от одитирания годишен счетоводен баланс към 31.12.2017 г.

„СИНЕРГОН ХОЛДИНГ” АД НЕКОНСОЛИДИРАНИ СЧЕТОВОДНИ БАЛАНСИ

(Всички суми са в хил. лева)	към	
	30 юни 2018 г.	31 декември 2017 г.
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	10 409	10 410
Инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия	98 335	96 288
Вземания от свързани лица и други вземания	38 310	29 176
Активи от отсрочени данъци	1 610	1 610
Общо нетекущи активи	148 664	137 484

Текущи активи		
Вземания от свързани лица	7 669	5 904
Търговски вземания и други активи	474	5
Инвестиции държани до падеж	4	5
Парични средства и парични еквиваленти	126	58
Общо текущи активи	8 273	5 972
Общо активи	156 937	143 456

- съгласно последния одитиран счетоводен баланс на „Синергон Холдинг“ АД към 31.12.2017 г. стойността на всички активи възлиза на **143 456 хил. лева**;

- съгласно последния изготвен счетоводен баланс на „Синергон Холдинг“ АД към 30.06.2018 г. общата стойността на всички активите възлиза на **156 937 хил. лева**.

С оглед на горното, приложимият праг от 2%, съгласно чл. 114, ал.1 , т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, при който управителният орган на публичното дружество **е необходимо да получи овластяване от общото събрание на акционерите е сума в размер над 2 869 000 лева**.

Пазарната стойност на една акция от капитала на „Синергон хотели“ АД, определена от независимия оценител „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД е в размер на 2,97 лв. за акция, като общата стойност на сделката/те за покупко - продажба на **2 000 000 броя акции ще възлезе на 5 940 000 лева**.

Предвид гореизложените факти и обстоятелства, както и доколкото в съвкупност стойността на сделките, които предлагаме да се сключат с посоченото свързано и заинтересовано лице, ще надвишат законово определените лимити в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”б” от ЗППЦК, сделките може да се сключат само след взето решение от Общото събрание на акционерите.

4.2 „Синергон Хотели“ АД е акционерно търговско дружество с ЕИК 115010649, със седалище и адрес на управление: Област Пловдив, община Пловдив, гр. Пловдив 4003, район Северен, ул. „Златю Бояджиев“ № 2

Дружеството е с предмет на дейност: *„Хотелиерство, ресторантьорство, профилактика и рехабилитация, външноикономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки, организиране и провеждане на екскурзии в страната и в чужбина, предоставяне транспортни, информационни, комунално – битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм и обмяна на валута, основна сфера на дейност е туризъм”*.

Капиталът на дружеството е в размер на 24 164 032 лева, внесен изцяло към датата на оценката. Капиталът е разделен на 24 164 032 броя поименни неделими акции с номинална стойност 1 лев всяка.

„Синергон хотели“ АД се управлява от Съвет на директорите в състав от четирима члена.

Дружеството се представлява от Васко Александров Танев- Изпълнителен директор.

„Синергон хотели“ АД е учредено с цел да развива икономически дейности, произтичащи от основния му предмет на дейност, а именно :

- Хотелиерство, ресторантьорство;
- Външно икономическа дейност, продажба на стоки, организиране и провеждане на екскурзии в страната и чужбина;
- Предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, обмяна на валута.

Търговската дейност към датата на представяне пред ОСА на мотивирания доклад се извършва в трите собствени хотелски комплекса: „Гранд хотел Пловдив” в гр. Пловдив, извършващ целогодишна дейност и хотел „Гларус” и хотел „Искър” намиращи се в курортен комплекс „Слънчев бряг”, община Несебър, със сезонна дейност от май до октомври.

Информация от последно изготвения счетоводен баланс на „Синергон хотели” АД към 30.06.2018 г.

«СИНЕРГОН ХОТЕЛИ» АД МЕЖДИНЕН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 30 ЮНИ 2018 г.

И ОДИТИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 31.12.2017 г.

(Всички суми са в хил. лева)

	към	
	30.06.2018 г.	31.12.2017 г.
Активи		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения (ИМС)	71,924	89,517
Нематериални активи	7	8
Финансови активи за продажба	38	43
Дългосрочни вземания	14,265	0
	86,234	89,568
Текущи активи		
Материални запаси	694	434
Търговски и други вземания	972	480
Други активи	1,523	516
Парични средства и еквиваленти	4,510	2,567
	7,699	3,997
Общо активи	93,933	93,565
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Основен капитал	24,164	24,164
Други резерви	47,963	58,553
Натрупана загуба	(2,557)	(12,295)
	69,570	70,422
Нетекущи пасиви		
Заеми	10,566	14,152
Данъчни временни разлики	5,882	5,882
Търговски и други задължения	158	158
	16,606	20,192
Текущи пасиви		
Заеми	1,137	1,044
Търговски и други задължения	6,620	1,907
	7,757	2,951
Общо собствен капитал и пасиви	93,933	93,565

V. Описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

Предметът на дейност на „Синергон Холдинг” АД, е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; финансиране на дружествата, с които Холдинга участва; търговска дейност с изделия произвеждани от дъщерните му дружества; туристическа дейност и друга търговска дейност, незабранена със закон.

Дейността на дружествата в групата на „Синергон Холдинг“ АД е взаимосвързана. Обвързаността и естеството на тези взаимоотношения водят до подобряване на икономическите резултати, както на дружествата, така и на групата като цяло.

Развитието и доброто представяне на групата на Холдинга като цяло зависи в изключително голяма степен от резултатите на дъщерните дружества, генерираните от тях приходи и печалби, постигнатите пазарни дялове и от потенциала им за растеж и развитие.

Управителният съвет на „Синергон Холдинг“ АД се стреми да оптимизира в максимална степен и в интерес на акционерите си приходите от основната си дейност, като за целта получаването на доходност от инвестициите направени в дъщерните дружества, които са част от групата на „Синергон Холдинг“ АД са сред основните приоритети на мениджмънта на Холдинга.

Чрез капитализацията от инвестиции и получените приходи от продажбата на акции и дялове в дъщерни компании, „Синергон Холдинг“ АД има възможността да реализира текущо своята инвестиционна програма и да насочи средствата към дейности, които ще стабилизират в още по-голяма степен дейността му. Текущо ще бъдат покрити разходи от оперативен характер, както и ще бъдат обсъдени нови възможности за развитие на групата като цяло.

Следва акционерите да имат предвид, че сделката, която се предлага за овластяване от ОСА на „Синергон Холдинг“ АД е във връзка с решение на ОСА на „Синергон хотели“ АД за обратно изкупуване и в последствие обезсилване на до 2 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД.

Обратното изкупуване/придобиване се извършва с цел да бъде намален капитала на дъщерното дружество на Холдинга, като по този начин в следващите отчетни периоди величината на финансовия индикатор „Печалба на една акция“ ще бъде в благоприятни граници и ще се повиши пазарна цена на акциите в обръщение. Освен това основния капитал на „Синергон хотели“ АД ще се приведе в съответствие с наличните активи.

През последните години „Синергон Холдинг“ АД не е получавал дивиденди от участието си в „Синергон хотели“ АД (*„Синергон хотели“ АД никога не е разпределяло дивиденди*). Това обстоятелство се дължи на решенията взети от ОСА на дъщерното дружество да заделя резерви и да покрива натрупаните загуби с реализираната печалба.

„Синергон Холдинг“ АД притежава 24 159 489 акции от капитала на „Синергон хотели“ АД, които се равняват на 99.98% от капитала на дъщерното дружество. Продавайки малка част /до 2 000 000 броя/ от акциите си, Холдинга няма да загуби своя мажоритарен контрол.

Отделно, след продажбата на акциите същите ще бъдат обезсилени, което от своя страна означава, че делът на „Синергон Холдинг“ АД ще се запази и отново ще възлиза приблизително на 99.98%.

	Балансова стойност на акциите на „Синергон хотели“ АД: 1.05 лева за 1 акция	Стойност на акциите на „Синергон хотели“ АД, съгласно изготвената пазарна оценка: 2,97 лева за 1 акция
Стойност при макс. брой предложени и изкупени акции	2 100 000 лева	5 940 000 лева
Икономическа изгода/печалба		3 840 000 лева*

**Стойностите в таблицата по-горе са при условие, че ще бъдат изкупени всичките предлагани за сделката акции при цената 2,97 лева/акция*

Мениджмънтът на „Синергон Холдинг“ АД притежава солиден опит и на база извършените проучвания, както и направените вътрешни разчети, счита, че е целесъобразно и икономически изгодно да бъде взето решение от ИОСА за продажба на акциите от капитала на „Синергон хотели“ АД във връзка с обратното изкупуване, съгласно взето решение на ОСА на „Синергон хотели“ АД.

VI. Конкретната сделка, която е предмет на овластяване от ИОСА на „Синергон Холдинг“ АД.

Предвид горното, доколкото е необходимо одобрение на сделките от Общото събрание на акционерите, на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "б" при условията на чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК предлагаме следния **Проект за решение по т. I от дневния ред** на Извънредното Общо събрание на акционерите:

Общото събрание овластява Управителния съвет и представляващите на „Синергон Холдинг“ АД да сключат със „Синергон Хотели“ АД - заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК - като свързани лица по смисъла на §1, т. 13, б. "б" от ДР на ЗППЦК със „Синергон Холдинг“ АД, притежаващо над 25% от гласовете в ОС на „Синергон Хотели“ АД, договор/и за покупко-продажба до 2 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД на обща стойност до 5 940 000 лева, при условията на обратно изкупуване/придобиване на акции, взети с решение на ОСА на Синергон хотели АД.

Приложения:

1. Пазарна оценка изготвена от независим оценител „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД към юли 2018 г.
2. Последно изготвен отчет на „Синергон Холдинг“ АД към 30.06.2018 г.
3. Одитиран отчет на „Синергон Холдинг“ АД към 31.12.2017 г.

Членове на Управителния съвет:

Марин Стоянов

Евгения Славчева Васко Танев