

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

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**

**От Управителния съвет на "СИНЕРГОН ХОЛДИНГ" АД, за целесъобразността и условията на сделката по реда на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 на КФН**

**Уважаеми акционери,**

Настоящият доклад е изготвен при спазване разпоредбите на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 на КФН от Управителния съвет на „Синергон холдинг” АД, съдържа цялата информация относно условията и целесъобразността на сделката по чл.114, ал.1 от ЗППЦК и е част от материалите по дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, свикано на 04.11.2021 г.

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, при условията на обратно изкупуване/придобиване, така както са приети от Общото събрание на акционерите на „Синергон хотели” АД, проведено на 01.09.2021 г.

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 общото събрание на акционерите на дружеството за намаление на капитала. Решението е да бъдат предложени за изкупуване 1 500 000 броя акции, във връзка с намаление на капитала на дружеството от 22 164 032 лева на 20 664 032 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.

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, в които холдинга участва; търговска дейност с изделия, произведени от дъщерните му дружества; туристическа дейност и друга търговска дейност, незабранена със закон. Към датата на изготвяне на доклада „Синергон холдинг” АД е мажоритарен собственик в над 20 търговски предприятия и притежава миноритарни дялове в други компании. Инвестиционният портфейл на Холдинга обхваща четири отрасли, акциите на дружеството се търгуват на „Българска фондова борса – София“ АД, сегмент Standard.

„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 30.06.2021 г., активите на „Синергон холдинг“ АД са на стойност **168 515 хил.лева**, а съгласно последния одитиран финансов отчет към 31.12.2020 г., същите са на стойност **162 315 хил. 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 **3 246 300 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, оценена от независимия оценител „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД, е в размер на **2,36 лева**.

Максималният брой обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД, които са предложени за изкупуване е **1 500 000 броя**, като при посочената пазарна цена на акция, общата цена на тези акции възлиза на **3 540 000 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 1 500 000 броя обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД, с цена на една акция 2,36 лева, или обща стойност на сделката до 3 540 000 лева.

Продажбата ще се 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 ОСА 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 1 500 000 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 **2,36 лева** и обща стойност на сделката до **3 540 000 лв.**

##### **2. Стойност на сделката /пазарна/:**

**2,36 лева цена за една акция или до 3 540 000 лева за целия пакет.**



### 3. Условия на сделката :

- Вид и брой на активите за продажба – до 1 500 000 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, относими към придобиването на акциите;
- Срок за сключване на сделката – След вземане на решение на ИОСА на „Синергон холдинг“ АД 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, с ЕИК 121228499, със седалище и адрес на управление, гр. София, ул. „Солунска“ № 2;

**Купувач:** „Синергон хотели“ АД, с ЕИК 115010649, със седалище и адрес на управление, гр. Пловдив, ул. „Братаница“ № 12.

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

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа 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:

- „Синергон хотели“ АД – купувач по сделката, е дъщерно дружество на „Синергон холдинг“ АД – продавач по сделката, като холдинга притежава 99,98% от капитала на дъщерното дружество;

- договора/ите за покупко-продажба на акции се сключват от купувача „Синергон хотели“ АД, чрез изпълнителния директор г-н Васко Танев, който е и член на Управителния съвет и представляващ „Синергон холдинг“ АД – продавач по сделката.



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 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 участва в изготвянето и приемането на настоящия мотивиран доклад.

### **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. Пазарна оценка на сделката в съответствие с чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК**

Предвид участието на заинтересовани лица и разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 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 № 902600059/02.04.2019 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 2,36 лева.**

Стойността на една акция от капитала на „Синергон хотели“ АД е определена на база пазарна оценка на цялото дружество, възлиза на **2,36 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	52 395 000
2	Брой акции по регистрация	броя	22 164 032
3	Пазарна стойност на 1 акция от капитала	лева	<b>2,36</b>
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 2,36\* лева /два лева и тридесет и шест 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 30.06.2021г. със съпоставими данни от одитирания годишен счетоводен баланс към 31.12.2020г.*

#### „СИНЕРГОН ХОЛДИНГ“ АД НЕКОНСОЛИДИРАНИ СЧЕТОВОДНИ БАЛАНСИ

(Всички суми са в хил. лева)	към	
	30 юни 2021 г.	31 декември 2020 г.
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и съоръжения	7 474	7 495
Инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия	111 157	110 137
Вземания от свързани лица и други вземания	45 614	40 173
Активи от отсрочени данъци	4 092	4 092
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>168 337</b>	<b>161 897</b>
<b>Текущи активи</b>		
Вземания от свързани лица	41	16
Търговски вземания и други активи	30	12
Парични средства и парични еквиваленти	107	390
<b>Общо текущи активи</b>	<b>178</b>	<b>418</b>
<b>Общо активи</b>	<b>168 515</b>	<b>162 315</b>

- съгласно последния одитиран счетоводен баланс на „Синергон Холдинг“ АД към 31.12.2020 г. стойността на всички активи възлиза на **162 315 хил. лева**;

- съгласно последния изготвен счетоводен баланс на „Синергон Холдинг“ АД към 30.06.2021 г. общата стойността на всички активите възлиза на **168 515 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 властяване от Общото събрание на акционерите е сума в размер над 3 246 300 лева**.

Пазарната стойност на една акция от капитала на „Синергон хотели“ АД, определена от независимия оценител „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД, е в размер на 2,36 лв. за акция, като общата стойност на **сделката/те за покупко – продажба на 1 500 000 броя акции ще възлезе на 3 540 000 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. „Братаница“ № 12, ет.1.



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 22 164 032 лева, внесен изцяло към датата на оценката. Капиталът е разделен на 22 164 032 броя поименни неделими акции с номинална стойност 1 лев всяка.

„Синергон хотели“ АД се управлява от Съвет на директорите в състав от трима 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 двата собствени хотелски комплекса: хотел „Гларус” и хотел „Искър”, намиращи се в курортен комплекс „Слънчев бряг”, община Несебър, със сезонна дейност от м.май до м.октомври.

Информация от последно изготвения счетоводен баланс на „Синергон хотели” АД към 30.06.2021 г.

**„СИНЕРГОН ХОТЕЛИ” АД МЕЖДИНЕН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 30 ЮНИ 2021Г.  
И ОДИТИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 31.12.2020 Г.**

(Всички суми са в хил. лева)	към	
	30 юни 2021 г.	31 декември 2020 г.
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и съоръжения	39 381	39 770
Нематериални активи	2	2
Финансови активи по амортизационна стойност	24 726	18 188
Финансови активи за продажба	38	38
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>64 147</b>	<b>57 998</b>
<b>Текущи активи</b>		
Материални запаси	36	4
Търговски вземания и други активи	1 494	1 442
Други текущи активи	35	46
Парични средства и парични еквиваленти	201	167
<b>Общо текущи активи</b>	<b>1 766</b>	<b>1 659</b>
<b>Общо активи</b>	<b>65 913</b>	<b>59 657</b>

(Всички суми са в хил. лева)	към	
	30 юни 2021 г.	31 декември 2020 г.
<b>Собствен капитал и пасиви</b>		
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал	22 164	22 164
Други резерви	25 593	25 593
Натрупана загуба	3 980	4 731
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>51 737</b>	<b>52 488</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Заеми	1 696	2 004
Търговски и други задължения	16	16
Данъчни временни разлики	2 882	2 882
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>4 594</b>	<b>4 902</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Заеми	7 616	616
Търговски и други задължения	1 966	1 651
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>9 582</b>	<b>2 267</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>65 913</b>	<b>59 657</b>

#### 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, в 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 1 500 000 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.

„Синергон Холдинг“ АД притежава 22 159 489 акции от капитала на „Синергон хотели“ АД, които се равняват на 99.98% от капитала на дъщерното дружество. Продавайки малка част /до 1 500 000 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 : <b>1,05 лева за 1 акция</b>	Стойност на акциите на „Синергон хотели“ АД, съгласно изготвената пазарна оценка: <b>2,36 лева за 1 акция</b>
Стойност при мах. брой предложени и изкупени акции	1 575 000	3 540 000
Икономическа изгода/печалба		<b>1 965 000</b>

*\*Стойностите в таблицата по-горе са при условие, че ще бъдат изкупени всичките предлагани за сделката акции при цена 2,36. 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. 3 от ЗППЦК предлагаме следния **Проект за решение по т. 1 от дневния ред** на Извънредното Общо събрание на акционерите:

*Общото събрание на акционерите овластява Управителния съвет и представляващите „Синергон Холдинг“ АД да сключат със „Синергон Хотели“ АД - заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, /с оглед наличието на свързаност по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК/, договор/и за продажба на до 1 500 000 броя обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Синергон хотели“ АД, с пазарна стойност на една акция в размер на 2,36 лева, на обща стойност до 3 540 000 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 м.август 2021 г.
2. Последно изготвен отчет на „Синергон Холдинг“ АД към 30.06.2021 г.
3. Одитиран отчет на „Синергон Холдинг“ АД към 31.12.2020 г.

**Членове на Управителния съвет:**

Марин Стоянов.....



Евгения Славчева .....

