

„СИНТЕТИКА” АД
1407, гр. София, район „Лозенец”, бул. „Н. Й. Вапцаров” № 47, ЕИК 201188219

МОТИВИРАН ДОКЛАД
ОТ
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СИНТЕТИКА” АД
КЪМ АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

по реда на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и чл. 46 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор („КФН“) за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба № 2 на КФН“)

ОТНОСНО

Целесъобразността и условията за извършване на сделки по реда на чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, а именно - възникване на задължение за дружеството на стойност над една трета от 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,

както и

целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, а именно – дружеството придобива активи на стойност над една трета от 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

(сделките са предложени за одобрение от общото събрание на акционерите на „СИНТЕТИКА” АД на заседание, насрочено за 23 май 2018 г.)

приет на заседание на
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ на „СИНТЕТИКА” АД,
проведено на 04.04.2018 г. в гр. София

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
СИНТЕТИКА АД

Председател: Пламен Пеев Патев

Изпълнителен директор: Ива Христова Гарванска - Софийска

Член: Николай Атанасов Дачев

Уважаеми акционери на „СИНТЕТИКА” АД,

На основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК във връзка с чл. 46 от Наредба № 2 на КФН, предлагаме на Вашето внимание следния мотивиран доклад на Съвета на директорите на „СИНТЕТИКА” АД относно целесъобразността и условията на следните сделки:

- ✓ Сделка по целево финансиране на дружеството за кредит с размер на главницата най-малко 5 000 000 (пет милиона) евро и най-много 10 000 000 (десет милиона) евро, на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, а именно на стойност над 1/3 (една трета) от 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 (наричана в настоящия доклад „Сделка 1“);
- ✓ Сделка по целево финансиране на дружеството за кредит с размер на главницата най-малко 15 000 000 (петнадесет милиона) евро и най-много 19 000 000 (деветнадесет милиона) евро, на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, а именно на стойност над 1/3 (една трета) от 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 (наричана в настоящия доклад „Сделка 2“);
- ✓ Сделка по придобиване на 100 % (сто процента) от дружествените дялове от капитала на Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър, (*Bluehouse Accession Project V Ltd*), ЕИК HE193905, на цена между най-малко 18 000 000 (осемнадесет милиона) евро и най-много 23 000 000 (деветнадесет и три милиона) евро, т. е. на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, а именно на стойност над 1/3 (една трета) от 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 (наричана в настоящия доклад „Сделката 3“).

Настоящият доклад цели да запознае акционерите на „СИНТЕТИКА” АД със съществените условия и целесъобразността на предложените за одобрение сделки, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите относно овластяване на лицата, които управляват и представляват „СИНТЕТИКА” АД да извършат сделките.

I. Описание на Сделката:

A. Обща информация

„СИНТЕТИКА” АД е публично акционерно дружество с предмет на дейност управление на индустриални предприятия, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, всякаква друга стопанска дейност, незабранена изрично от закона. Капиталът на дружеството е в размер на 3 000 000 лева и е разпределен в 3 000 000 безналични, поименни, непривилегирани акции, с номинална стойност 1 лев всяка една. Акциите на „СИНТЕТИКА” АД са допуснати до търговия на Българска фондова борса.

Основните тенденции за развитието на „СИНТЕТИКА” АД са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи.

„СИНТЕТИКА” АД активно участва в управлението на дъщерните дружества за постигане на по-висока икономическа ефективност, подобряване на организационната структура на дружествата, усъвършенстване на организацията на работа и повишаване на квалификацията и уменията на човешкия фактор.

Дружествата от портфейла на „СИНТЕТИКА” АД оперират на пазарите на производство и търговия на медицински изделия за еднократна употреба и на превоз на пътници в страната и чужбина.

За осъществяване на дейността си групата на „СИНТЕТИКА” АД разчита на банково и небанково финансиране. В исторически план, както към датата на настоящия доклад „СИНТЕТИКА” АД и дъщерните му дружества обслужват редовно ангажиментите си към кредитни институции и други кредитори.

Набраните средства по сделките по финансиране, както и придобиването на Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър ще подпомогнат за подобряването на пазарната позиция и навлизането на нови пазари и пазарни сегменти, както на „СИНТЕТИКА” АД, така и на неговата бизнес група в цялост.

Б. Съществени условия по сделките

1. Съществените условия (параметри) на Сделка 1 са представени в следната таблица:

• <u>вид на Сделка 1:</u>	Заем/ кредит;
• <u>страни по Сделка 1</u>	„СИНТЕТИКА” АД – кредитополучател и финансова институция, мезанин фонд или инвестиционен фонд – кредитор
• <u>обща стойност на Сделка 1:</u>	най-малко 5 000 000 (пет милиона) евро, плюс дължимата лихва и най-много 10 000 000 (десет милиона) евро, плюс дължимата лихва;
• <u>лихвен процент:</u>	до 10 % (десет процента) на годишна база;
• <u>срок:</u>	между 5 (пет) и 7 (седем) години;
• <u>използване на набрания финансов ресурс; в чия полза се извършва Сделка 1:</u>	Чрез набраните суми от финансирането „СИНТЕТИКА” АД ще придобие 100 % от капитала на „МОТОБУЛ” ЕАД, както и мажоритарно участие в румънското дружество Ротко Консулт Срл (<i>Rottco Consult Srl</i>) (вж. по-подробно в раздел II. Икономическа изгода за „СИНТЕТИКА” АД от Сделка 1). Сделката е в полза на кредитополучателя „СИНТЕТИКА” АД.

В описанието на съществените параметри на Сделка 1, Съветът на директорите на „СИНТЕТИКА” АД предлага на акционерите на публичното дружество да вземат решение единствено за горна граница на лихвения процент по договора за кредит, тъй като счита, че този подход е в съответствие с разпоредбите на ЗППЦК и съответства в максимална степен на интереса на „СИНТЕТИКА” АД и неговите акционери, поради следните съображения:

- При положение, че акционерите на публичното дружество са взели овластително решение да сключат сделка, в резултат на която ще възникнат задължения за публичното дружество на стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т.1, буква „а” от ЗППЦК при определена максимална стойност на лихвата на годишна база, няма пречка сделката да бъде сключена и на по-ниска стойност, доколкото условията на сделката са по-благоприятни от първоначално предвидените.
- Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК в стойността на задълженията по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК се включват и договорените лихви, т. е. стойността на кредита за целите на чл. 114 от ЗППЦК включва общо главница и лихви, поради което не е нужно общото събрание на акционерите да определя долна граница на лихвите.

Правомощия на Съвета на директорите за конкретизиране на условията (параметрите) на Сделка 1

Преговорите с потенциални кредитори за разглежданото финансиране, както и динамичността на пазарните условия изисква Съветът на директорите на „СИНТЕТИКА” АД да има широки дискреционни правомощия, за да реагира ефикасно на изменящите се икономически условия и същевременно да има възможност за известна гъвкавост, за да може да съобрази текущата ситуация с най – добрия интерес на дружеството. По тази причина Сделка 1, предмет на този доклад, е представена в определени минимални и максимални граници по отношение на съществените й параметри. Така част от параметрите на предвижданото финансиране са индикативни в определени граници или ще бъдат допълнително уточнявани. Това се отнася до конкретния размер на главницата по кредита, лихвения процент и срок.

В допълнение, доколкото към момента Съветът на директорите провежда преговори с няколко финансиращи институции, лицата управляващи и представляващи публичното дружество трябва да имат възможност да определят потенциалния кредитор. Съветът на директорите счита, че предвид етапа на преговори разкриването на потенциалните кредитори не е в интерес на публичното дружество и на преговорите като цяло.

2. Съществените условия (параметри) на Сделка 2 са представени в следната таблица:

• <u>вид на Сделка 2:</u>	Заем/ кредит;
• <u>страни по Сделка 2:</u>	„СИНТЕТИКА” АД – кредитополучател и кредитна институция – кредитор
• <u>обща стойност на Сделка 2:</u>	най-малко 15 000 000 (петнадесет милиона)

	евро, плюс дължимата лихва и най-много 19 000 000 (деветнадесет милиона) евро, плюс дължимата лихва;
• <u>лихвен процент:</u>	до 5 % (пет процента) на годишна база;
• <u>срок:</u>	между 10 (десет) и 12 (дванадесет) години;
• <u>използване на набрания финансов ресурс; в чия полза се извършва Сделка 2:</u>	<p>Чрез набраните суми от финансирането „СИНТЕТИКА” АД ще придобие 100 % от (сто процента) от дружествените дялове от капитала на Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър, (<i>Bluehouse Accession Project V Ltd</i>), ЕИК НЕ193905 (вж. по-подробно в раздел II. <i>Икономическа изгода за „СИНТЕТИКА” АД от Сделка 2</i>).</p> <p>Сделката е в полза на кредитополучателя „СИНТЕТИКА” АД.</p>

В описанието на съществените параметри на Сделка 2, Съветът на директорите на „СИНТЕТИКА” АД предлага на акционерите на публичното дружество да вземат решение единствено за горна граница на лихвения процент по договора за кредит, поради съображенията, изложени по отношение на Сделка 1.

Правомощия на Съвета на директорите за конкретизиране на условията (параметрите) на Сделка 2

Необходимостта от широки дискреционни правомощия на Съвета на директорите на „СИНТЕТИКА” АД се обуславя от аргументи, аналогични на изложените по отношение на Сделка 1.

В допълнение, доколкото към момента Съветът на директорите провежда преговори с няколко кредитни институции, лицата управляващи и представляващи публичното дружество трябва да имат възможност да определят потенциалния кредитор. Съветът на директорите счита, че предвид етапа на преговори разкриването на потенциалните кредитори не е в интерес на публичното дружество и на преговорите като цяло.

3. Съществените условия (параметри) на Сделка 3 са представени в следната таблица:

• <u>вид на Сделка 3:</u>	Покупко – продажба на дружествени дялове, представляващи 100 % от капитала на Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър, (<i>Bluehouse Accession Project V Ltd</i>), ЕИК НЕ193905;
• <u>страни по Сделка 3:</u>	„СИНТЕТИКА” АД – купувач и Блухаус Аксешън Пропърти Холдингс III Сарл (<i>Bluehouse Accession Property Holdings III Sarl</i>) – продавач

<ul style="list-style-type: none"> • <u>обща стойност на придобиваното имущество по Сделка 3:</u> 	<p>най-малко 18 000 000 (осемнадесет милиона) евро и най-много 23 000 000 (деветнадесет и три милиона) евро;</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>в чия полза се извършва Сделка 3:</u> 	<p>Чрез покупката на 100 % от (сто процента) от дружествените дялове от капитала на Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър, (<i>Bluehouse Accession Project V Ltd</i>), ЕИК НЕ193905, „СИНТЕТИКА” АД ще придобие непряко собствеността върху недвижим имот, представляващ бизнес – сграда (вж. по-подробно в раздел II. Икономическа изгода за „СИНТЕТИКА” АД от Сделка 3).</p> <p>Сделката е в полза на купувача „СИНТЕТИКА” АД.</p>

Правомощия на Съвета на директорите за конкретизиране на условията (параметрите) на Сделка 3

Необходимостта от широки дискреционни правомощия на Съвета на директорите на „СИНТЕТИКА” АД се обуславя от аргументи, аналогични на изложените по отношение на Сделка 1.

В. Страни по сделките. Участие на заинтересовани лица

1. Страни по предлаганата за одобрение Сделка 1, предмет на настоящия доклад, са: „СИНТЕТИКА” АД (кредитополучател) и финансова институция, мезанин фонд или инвестиционен фонд (кредитор).

2. Страни по предлаганата за одобрение Сделка 2, предмет на настоящия доклад, са: „СИНТЕТИКА” АД (кредитополучател) и кредитна институция (кредитор).

3. Страни по предлаганата за одобрение Сделка 3, предмет на настоящия доклад, са: „СИНТЕТИКА” АД (купувач) и Блухаус Аксешън Пропърти Холдингс III Сарл (*Bluehouse Accession Property Holdings III Sarl*) (продавач).

Съветът на директорите на „СИНТЕТИКА” АД счита, че в сделките, предмет на настоящия мотивиран доклад не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

II. Икономическа изгода за „СИНТЕТИКА” АД от сделките

Икономическа изгода за „СИНТЕТИКА” АД от Сделка 1

Средствата, които ще бъдат отпуснати въз основа на заема, съставляващ Сделка 1 ще бъдат използвани за придобиване на 100 % от капитала на българското дружество „Мотобул” ЕАД и мажоритарен дял, представляващ 75 % от капитала на румънското дружество Ротко Консулт Срл (*Rottco Consult Srl*).

Роттко Консулт Срл е учредено през 2007 г. като търговец на едро на горива и петролни продукти. Въз основа на ноу-хау, придобито на динамичния пазар на дистрибуцията на горива, дружеството успява да се възползва от растежа на румънската икономика и по този начин да развие ефективна дистрибуторска мрежа в цялата страна. Роттко Консулт Срл е със седалище в Букурещ и оперира изключително в Румъния. Компанията има добре структурирана клиентска мрежа и бизнес партньори в цяла Румъния.

Придобиването на Роттко Консулт Срл, ще предостави достъп на „СИНТЕТИКА” АД до бързо растящата румънска икономика. Дружеството е сред десетте най-големи търговци на горива на едро в Румъния и има изключително опитен мениджмънт. През 2017 г. компанията е генерирала приходи в размер на 63 089 хил. евро. Предварителен анализ сочи, че компанията може да постигне 15 - 20% годишен растеж през следващите 5 години. Това от своя страна ще доведе до по-високи парични потоци и за „СИНТЕТИКА” АД и генериране на допълнителни печалби. В момента „СИНТЕТИКА” АД няма инвестиции в петролния сектор, така че потенциалното придобиване на дял в Роттко Консулт Срл ще осигури на публичното дружество достъп до чуждестранен пазар в нов за дружеството бизнес – сектор.

“Мотобул” ЕАД е търговско дружество създадено през 1997 година с основен предмет на дейност внос и търговия на автомобилни масла и резервни части. За период от няколко години “Мотобул” ЕАД успява да се утвърди на българския пазар като стабилен и надежден партньор и започва да действа като официален вносител и дистрибутор на моторни масла “Castrol”. През 2001 година, след закупуването на “Castrol” от “British Petroleum”, “Мотобул” ЕАД получава правото за внос и дистрибуция и на маслата с търговска марка “BP” за България. През 2013 г. “Мотобул” ЕАД подписва договор с друг световен гигант – Орлен Ойл (*Orlen Oil (323 Fortune Global 500 -2013 year)*). Орлен Ойл е водеща компания в производството и дистрибуцията на горива и битум, производството на моторни масла и производството на битум и асфалт. От края на 2015 г. дружеството започна продажба на горива чрез карти за отстъпка, като през 2017 г. това се превърна в основна дейност на фирмата.

Към момента, “Мотобул” ЕАД разполага със: регионални центрове в София, Пловдив, Бургас, Варна и Плевен; собствена логистична база, която покрива територията на цялата страна; клиентска база от над 1 500 фирми; балансово число от над 9 900 хил. лева, включително, значителен собствен изцяло подновен автомобилен парк с приоритет употребата на метан; и последно, но не и по значение- високо квалифициран персонал от 21 души търговци и финансови специалисти (31.12.2017 г.), с над 793 000 лв. годишен среден оборот на компанията спрямо заето лице. Приходът от продажби на стоки и услуги за 2017 г. е 16,7 млн. лева. Средният брутен марж, с който работи компанията е 14%.

“Мотобул” ЕАД е една от най-бързо растящите компании на българския пазар. Компанията е регистрирала 100% растеж за всяка една от последните 2 години и тенденцията се очаква да продължи през следващите 5 години.

При евентуално придобиване на “Мотобул” ЕАД, паричните потоци на „СИНТЕТИКА” АД ще нарастнат значително, което потенциално ще доведе, както до увеличаване на доходността на акциите, така и до възможност за изплащане на дивиденди на акционерите. Потенциалното придобиване ще подобри възвръщаемостта върху собствения капитал на компанията и увеличаване на нейните активи на индивидуално и на консолидирано ниво. Отделно, синергиите между “Мотобул” ЕАД

и Ротко Консулт Сърл ще увеличат рентабилността на двете дружества и това от своя страна ще има цялостен положителен ефект върху финансовите резултати на „СИНТЕТИКА” АД.

Икономическа изгода за „СИНТЕТИКА” АД от Сделка 2 и от Сделка 3

Поради взаимната свързаност между финансирането, разглеждано в този доклад като Сделка 2 и придобиването, съставляващо Сделка 3, двете ще бъдат разгледани съвместно по – долу в рамките на този мотивиран доклад.

От началото на 2017 г. пазарът на недвижими имоти в България е във възходящ тренд - търсенето е силно, а предлагането слабо. Лихвите по кредитите продължават да намаляват, остават рекордно ниски и лихвите по депозитите, поради което е икономически нерентабилно паричните средства да бъдат съхранявани в банки и други финансови институции, а препоръките са да бъдат инвестирани. Тези фактори предизвикват повишено търсене на имотния пазар. Това от своя страна води до покачване цените на имотите, вследствие на което се вдигат и цените на наемите.

Основната причина за повишения инвеститорски интерес в България в сектора на недвижимите имоти са ръстът на икономиката и потреблението, които водят до високи обороти на търговците и съответно на наемите. Тези положителни тенденции се подкрепят и от ограниченото строителство на нови бизнес площи. Това помага на работещите проекти да затвърдят позициите си на пазара и да увеличават привлекателността им за инвеститорите.

Предвид описаната обстановка на пазара на недвижими имоти в България, която показва възходящи тенденции, както и предвид прогнозите за продължаващ ръст и през текущата 2018 г., „СИНТЕТИКА” АД счита, че инвестиция в разработена бизнес – сграда „клас А” ще доведе до значителен положителен ефект за резултатите от дейността на дружеството.

Финансирането, представляващо Сделка 2, съгласно настоящия мотивиран доклад, ще осигури ресурс за възникналата възможност за придобиване. Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър, е дружество, което държи непряко собствеността върху Еврохолд бизнес – център. Недвижимият имот съставлява 12- етажна офис-сграда, изложбени зали, авто – сервиси и подземен паркинг. Площите са изцяло отдадени под наем на множество компании, измежду които дружества от групата на Еврохолд, Банка Пиреос България, Култ Гурме Кетъринг и др.. Обсъжданото финансиране ще бъде отпуснато за покупка на кипърското дружество, което е едноличен собственик на капитала на „Вапцаров Бизнес Център” ЕООД, дружество, уредено и съществуващо съгласно законите на България, което е пряк собственик на недвижимия имот.

Сградата, обект на придобиване е бизнес - сграда „клас А” и представлява модерен бизнес комплекс, комбиниращ уникална външност и стилизиран и функционален интериор. Концепцията на „*open space*”, предоставя неограничени възможности от вътрешни разделения и разположения, така че пространството да бъде подредено по начин, който задоволява максимално нуждите на собственика или наемателя.

Към момента „СИНТЕТИКА” АД не притежава инвестиции в недвижимо имущество и евентуалното придобиване на Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър, а чрез него и на собствеността върху Еврохолд бизнес - център ще доведе до

диверсификация в паричните потоци на дружеството, както и до достъп до бързо развиващият се пазар на бизнес имоти в София. Сградата на Еврохолд бизнес-център е наета на пълен капацитет и като цяло търсенето на офис пространства в София продължава да расте поради навлизането на чужди компании на българския пазар. Сградата се намира в стратегическа част на София, в близост до Летище „София“. В резултат на строителството през последните години и подобряването на инфраструктурата, районът се оформя като привлекателна локация, не само за логистични центрове, но и за офиси и търговски площи. Очаква се цените на офис пространствата да продължават да нарастват. В допълнение към това, ниските лихвени нива в момента са положителна предпоставка за инвестиции в недвижимо имущество. Евентуалното придобиване допълнително ще увеличи приходите от дейността и паричните потоци на „СИНТЕТИКА“ АД, както и възможността ѝ за изплащане на привлечени средства, в т.ч. главници и лихви, и способността на компанията да генерира печалба.

„СИНТЕТИКА“ АД не предвижда значителни капиталови инвестиции в недвижимия имот, в следващите години. Всички основни ремонтни дейности и подобрения на сградата и околностите ѝ са вече извършени (включително ремонт на покриви, тераси, паркинг и др.)

Сделките, обект на този мотивиран доклад, както и инвестициите, които ще бъдат осъществени в резултат на планираните финансираня, ще подобрят значително активите на компанията, нейното финансово състояние и пазарните ѝ позиции, както в България, така и в Румъния. Диверсификацията на портфейла на дружеството в географски и пазарен аспект, ще защити „СИНТЕТИКА“ АД срещу негативни икономически влияния.

III. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „СИНТЕТИКА“ АД да сключат Сделката

Съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, в случай, че решението на общото събрание на акционерите не посочва конкретна насрещна страна по подлежащата на одобрение по чл. 114 от ЗППЦК сделка, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица, а именно 2 на сто от 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, когато в сделките участват заинтересовани лица. Доколкото интересът на публичното дружество и етапът на преговорите за осъществяване на Сделка 1 и Сделка 2 не позволява да бъде посочена насрещна страна, изчисляването се прави при прилагане на 2 % праг на същественост.

Минималният възможен размер на финансирането по Сделка 1 е 5 000 000 евро, плюс очакваната начислена лихва, а по Сделка 2 – 15 000 000 евро, плюс очакваната начислена лихва, като минималните стойности по Сделка 1 и по Сделка 2 поотделно надвишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите на „СИНТЕТИКА“ АД според последния одитиран неконсолидиран и разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен баланс към 31.12.2016 г. (стойност на активите: 26 219 хил. лева) и според последния неодитиран неконсолидиран и разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен баланс към 31.12.2017 г. (стойност на активите: 23 646 хил. лева). Тъй като две на сто от по-малката от двете стойности - 23 646 хил. лева, чиято равностойност в евро възлиза на 12 090 хил. евро, е по-ниска от минималната възможна стойност, както на Сделка 1, така и на Сделка 2, Сделка 1 и Сделка 2 следва

да бъде одобрена по реда на чл. 114 от ЗППЦК от общото събрание на акционерите на „СИНТЕТИКА” АД.

Минималният възможен размер на цената на придобиваните активи по Сделка 3 е 18 000 000 евро. Доколкото при Сделка 3 не е налице участие на заинтересовани лица и няма други основание за прилагане на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б” от ЗППЦК, следва да се прилага праг на същественост 1/3 от по-ниската стойност на активите на „СИНТЕТИКА” АД според последния одитиран неконсолидиран и разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен баланс към 31.12.2016 г. (стойност на активите: 26 219 хил. лева) и според последния неодитиран неконсолидиран и разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен баланс към 31.12.2017 г. (стойност на активите: 23 646 хил. лева). Тъй като една трета от по-малката от двете стойности - 23 646 хил. лева, чиято равностойност в евро възлиза на 12 090 хил. евро, е по-ниска от минималната възможна цена на придобиване на активите по Сделка 3, същата следва да бъде одобрена по реда на чл. 114 от ЗППЦК от общото събрание на акционерите на „СИНТЕТИКА” АД.

Поради горепосоченото, и като счита, че разглежданите сделки са в интерес на „СИНТЕТИКА” АД, предлага на акционерите да овластят Съвета на директорите и изпълнителните му членове да сключат и реализират сделките предмет на настоящия мотивиран доклад, като вземат следните решения:

По точка първа: *Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват „Синтетика” АД, да сключат сделка по финансиране на дружеството на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, съгласно мотивиран доклад, изготвен от съвета на директорите на дружеството и при следните съществени условия: предмет-сключване от страна на „Синтетика” АД, в качеството му на кредитополучател на договор за кредит; стойност на главницата по кредита- най-малко 5 000 000 (пет милиона) евро, плюс дължимата лихва и най-много 10 000 000 (десет милиона) евро, плюс дължимата лихва, при годишен лихвен процент до 10 % (десет процента) на годишна база; срок на договора – между 5 (пет) и 7 (седем) години; страни по сделката ще бъдат „Синтетика” АД (кредитополучател), финансова институция, мезанин фонд или инвестиционен фонд (кредитор); кредитът се отпуска в полза на публичното дружество „Синтетика” АД.*

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите на „Синтетика” АД по своя преценка, като се ръководи от най-добрия интерес на дружеството, при съобразяване на пазарните условия, да вземе решение в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо българско законодателство, като конкретизира посочените по-горе условия на сделката по финансиране (доколкото необходимостта от провеждане на допълнителни преговори, променливостта на пазарните условия и интереса на „Синтетика” АД не позволяват предварителното им конкретизиране в настоящото решение), както и да определи всички останали условия и параметри на договора за кредит.

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за привеждане в изпълнение на настоящото решение.

По точка втора: *Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват „Синтетика” АД, да сключат сделка по финансиране на дружеството на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, съгласно мотивиран доклад, изготвен от съвета на директорите на дружеството и при следните съществени условия: предмет-сключване от страна на „Синтетика” АД, в качеството му на кредитополучател на договор за кредит; стойност на главницата по кредита- най-малко 15 000 000 (петнадесет милиона) евро, плюс дължимата лихва и най-много 19 000 000 (деветнадесет милиона) евро, плюс дължимата лихва, при годишен лихвен процент до 5 % (пет процента) на годишна база; срок на договора – минимум 10 (десет) години, максимум 12 (дванадесет) години; страни по сделката ще бъдат „Синтетика” АД (кредитополучател), кредитна институция (кредитор); кредитът се отпуска в полза на публичното дружество „Синтетика” АД.*

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите на „Синтетика” АД по своя преценка, като се ръководи от най-добрия интерес на дружеството, при съобразяване на пазарните условия, да вземе решение в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо българско законодателство, като конкретизира посочените по-горе условия на сделката по финансиране (доколкото необходимостта от провеждане на допълнителни преговори, променливостта на пазарните условия и интереса на „Синтетика” АД не позволяват предварителното им конкретизиране в настоящото решение), както и да определи всички останали условия и параметри на договора за кредит.

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за привеждане в изпълнение на настоящото решение.

По точка трета: *Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват „Синтетика” АД, да сключат сделка по придобиване на активи на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, съгласно мотивиран доклад, изготвен от съвета на директорите на дружеството и при следните съществени условия: предмет-сключване от страна на „Синтетика” АД, в качеството му на купувач на договор за покупко – продажба на 100 % (сто процента) от дружествените дялове от капитала на Блухаус Аксешън Проджект V Лтд, Кипър, ЕИК HE193905; стойността на придобиваното имущество е уговорената цена в размер между минимум 18 000 000 (осемнадесет милиона) евро и максимум 23 000 000 (двадесет и три милиона) евро; страни по сделката ще бъдат „Синтетика” АД (купувач) и Блухаус Аксешън Пропърти Холдингс III Сарл (продавач); покупко – продажбата се сключва в полза на публичното дружество „Синтетика” АД.*

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите на „Синтетика” АД по своя преценка, като се ръководи от най-добрия интерес на дружеството, при съобразяване на пазарните условия, да вземе решение в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо българско законодателство, като конкретизира посочените по-горе условия на сделката по покупко – продажба (доколкото необходимостта от

провеждане на допълнителни преговори и интереса на „Синтетика” АД не позволяват предварителното им конкретизиране в настоящото решение), както и да определи всички останали условия и параметри на договора за покупко – продажба на дружествени дялове.

Общото събрание на акционерите приема решение за овластяване на съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за привеждане в изпълнение на настоящото решение.

IV. Друга информация

Този доклад е изготвен на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 46 от Наредба № 2 на КФН и представлява част от материалите по дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на публичното дружество, което следва да вземе решение на основание изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 2. във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а” от ЗППЦК.

Общото събрание на „СИНТЕТИКА” АД е насрочено за 23 май 2018 г. от 09.00 ч. Регистрацията на участниците в заседанието ще започне в 08.30 ч. на 23 май 2018 г. по седалището на дружеството на адрес: гр. София, бул. „Христофор Колумб” № 43, етаж 1, пред заседателната зала. При липса на кворум на първоначално обявената дата, заседанието ще се проведе на 12 юни 2018 г. от 09.00 ч. по седалището на дружеството в гр. София, бул. „Христофор Колумб” № 43, етаж 1, заседателна зала, при същия дневен ред. Регистрацията на участниците в заседанието на резервната дата ще започне в 08.30 ч. на 12 юни 2018 г. в гр. София, бул. „Христофор Колумб” № 43, етаж 1, пред заседателната зала.

Настоящият мотивиран доклад е одобрен с решение на Съвета на директорите, взето на заседание, проведено на 04.04.2018 г.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “СИНТЕТИКА” АД:

1. ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ

2. ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА – СОФИЯНСКА

3. НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ

