

ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „ТОПЛИВО” АД

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от Съвета на директорите за целесъобразността и условията на сделките по т.15 от дневния ред на редовното годишно Общо събрание акционерите на “Топливо” АД – София, свикано за 22.06.2022г., относно овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителните директори на дружеството за извършване на сделки по чл.114 от Закона за публично предлагане на ценни книжа/ЗППЦК/

Уважаеми акционери,

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Топливо” АД на заседание, проведено на 13.05.2022г. и е част от материалите по дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите/ОСА/ на дружеството, свикано на 22.06.2022г. На основание чл.114а, ал.2 от ЗППЦК, заинтересованият член на Съвета на директорите Бедо Бохос Доганян не участва при изготвянето на настоящия доклад.

Целта на доклада е да запознае акционерите на „Топливо” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал.1 от ЗППЦК, относно придобиване и прехвърляне от дружеството на активи и поемане на задължения, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите и овластяване представляващите дружеството да сключат тези сделки.

Съгласно чл.114, ал.1 от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публично дружество не могат да извършват определени категории сделки, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите. В конкретния случай това се отнася за сделки между „Топливо” АД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/ със следните дружества - заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК и свързани лица по смисъла на §1 т.13 от ДР на ЗППЦК, а именно: **„Синергон Хотели” АД, ЕИК 115010649**, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Братаница №12 и **„Синергон Имоти“ ООД, ЕИК 175016336**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. Солунска № 2.

Изброените по-горе дружества са от групата на **“Синергон Холдинг” АД, ЕИК 121228499**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. Солунска № 2, което притежава над 25% от гласовете в общите им събрания и е мажоритарен собственик на капитала на **“Топливо” АД** - на това основание те са свързани с дружеството.

Стойността на сделките, които предлагаме да се сключат със свързани и заинтересовани лица ще надвиши законово определените лимити в чл.114, ал.1, т.1, б.“б“ от ЗППЦК, което налага вземането на решение от Общото събрание на акционерите. Изчисленията са определени на база по-ниската стойност на активите, съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и последния одитиран счетоводен баланс, които са разкрити публично по реда на чл.100т от ЗППЦК.

Стойността на активите по последния одитиран счетоводен баланс на „Топливо“ АД към **31.12.2021г. е 140 760 381 лева, която е по-ниска** от тази по последния изготвен счетоводен баланс към **31.03.2022г. – 150 591 433 лева.**

Поради тези причини и съгласно изискванията на чл.114 и чл. 114 “а” от ЗППЦК предлагаме на Вашето внимание следния проект за решение **по т.15** от дневния ред на Общото събрание: **ОСА да даде съгласие „Топливо“ АД да сключи договори/сделки/ при следните условия:** Като се взема предвид, че стойността на всяка една от сделките, които ще се сключват със свързани и заинтересовани лица ще надвиши законово определените лимити в чл.114, ал.1, т.1, б.“б“ от ЗППЦК, определени на база по-ниската стойност от двете стойности на активите на „Топливо“ АД по последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2022 г., по който стойността на активите е в размер на 150 591 433 лева и последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2021г., по който стойността на активите е в размер на 140 760 381 лева, и на основание чл.114, ал.1, във вр. с чл.114а, от ЗППЦК, **Общото събрание на акционерите:**

1. Овластява Съвета на директорите и изпълнителните директори да сключат със **„Синергон Хотели“ АД, ЕИК 115010649** - 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, притежаващ над 50% от гласовете в ОС на „Топливо“АД, следния договор:

Договор за покупко – продажба на дружествени дялове от капитала на „Синергон Имоти“ ООД, ЕИК 175016336, със седалище е адрес на управление: гр. София, ул. Солунска № 2, при следните условия:

Страни по сделката:

1. **„Топливо“ АД, ЕИК 831924394,** със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. Солунска № 2 - **Продавач**
2. **„Синергон Хотели“ АД, ЕИК 115010649,** със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Братаница №12 - **Купувач**

Предмет на сделката: **„Топливо“ АД продава на „Синергон Хотели“ АД собствените си 162071/сто шестдесет и две хиляди и седемдесет и един/ дяла, всеки с номинална стойност 100/сто/ лева от капитала на „Синергон Имоти“ ООД.**

Стойност: **Общата продажната цена на дяловете е в размер на 12 386 176 /дванадесет милиона триста осемдесет и шест хиляди сто седемдесет и шест/лева. Продажната цена е определена при спазване изискванията на чл.114, ал.5, във вр. с чл.114а, ал.6 от ЗППЦК и представлява пазарната цена на продаваните дружествени дялове, определена съгласно изготвен **Оценителски доклад от 28.04.2022г. на независимия оценител „Ласто Инженеринг“, ЕИК 175283711, вписан в публичния регистър на КНОБ със сертификат номер 900300054.****

Икономическа изгода за публичното дружество и естество на интереса към сделката:

Получените от сделката парични средства „Топливо“ АД ще използва за погасяване на част от заема, отпуснат от „Синергон Холдинг“ АД и по този начин ще намали задълженията си към дружеството-майка. Погасяването на част от заема ще доведе до намаляване на разходите за лихви. При действащите лихвени нива, ефекта на годишна база възлиза над 370 000 лева. От друга страна за „Синергон Хотели“ АД покупката на дружествените дялове е добра инвестиция и възможност да разшири дейността си, като реструктурира активите си. Поддържането на съществуващите активи и придобиването на нови, е важно условие за успешната му дейност. Реструктурирането ще доведе до оптимизация на съотношението активи/реализирани услуги и финансови приходи, съответно да реализира допълнителни приходи от дейността на „Синергон Имоти“ ООД.

2. Овластява Съвета на директорите и изпълнителните директори да сключат със **„Синергон Имоти“ ООД, ЕИК 175016336** - 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, притежаващ над 50% от гласовете в ОС на „Топливо” АД и “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, ЕИК 831558413, следния договор:

Споразумение за встъпване в дълг –Анекс към Договор за револвиращ банков кредит от 18.04.2011 г., при следните условия:

Страни по сделката:

1. “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, ЕИК 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, Експо 2000, бул. “Никола Вапцаров” №55 “Кредитодател”

2. Топливо” АД, ЕИК 831924394, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. ”Солунска” № 2 - "Кредитополучател"

3. “Синергон Имоти“ ООД, ЕИК 175016336, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. Солунска №2, трето лице, встъпващо в дълг по реда на чл.101 ЗЗД, - "Солидарен длъжник" или “ Съдлъжник“

Предмет на сделката:

1. Страните приемат за установено и потвърждават, че максимално разрешеният за ползване от Кредитополучателя Кредит е в размер до EUR 1 950 000 (един милион деветстотин и петдесет хиляди евро).

2. За платената от Банката сума по издадени/открити от нея Гаранции/Акредитиви, оформена като усвоена част от Кредита по реда на чл.3.2.3. от Анекс №2, Кредитополучателят заплаща на Банката годишна лихва в размер на 1m. (едномесечен) EURIBOR (“Референтен лихвен процент”) + 3 (три) пункта надбавка, но не по-малко от 3% (три процента) съвкупна годишна лихва („Лихва”). Лихвата се начислява ежедневно, на база 360 (триста и шестдесет) дни годишно, за реалния брой дни на ползваната на сума от Кредита.

3. “Синергон Имоти“ ООД, се съгласява и ВСТЪПВА В ДЪЛГА на Кредитополучателя “Топливо” АД към Кредитодателя ”Райфайзенбанк (България)” ЕАД, произтичащ от Договора и анексите към него и да стане Солидарен длъжник по Договора и анексите към него. Съдлъжникът “Синергон Имоти“ ООД, се съгласява да отговаря солидарно с Кредитополучателя “Топливо” АД, (при условията на чл.121. и следващите от ЗЗД) пред Банката за изпълнение на задълженията на Кредитополучателя така, както са уговорени в Договора и анексите към него.

3.1. Солидарният длъжник “Синергон Имоти“ ООД неотменимо и безусловно се задължава да изплати всички задължения на Кредитополучателя към Банката по Договора, анексите към него, последващо сключените анекси към него, включващи главница, Лихва, Наказателна лихва, разноски по обслужването на Кредита, разноски по събирането на Кредита по съдебен или извънсъдебен ред.

3.2. Солидарният длъжник “Синергон Имоти“ ООД отговаря пред Банката до окончателното погасяване на всички задължения на Кредитополучателя към Банката съгласно условията на Договора, анексите към него, в т.ч и настоящото Споразумение.

4. Страните потвърждават, че крайният срок на погасяване на всички дължими по Договора и анексите към него суми (включващи главница, Лихва, евентуална Наказателна лихва, комисиони, такси и разноски), срокът на валидност на издадените Гаранции/открити Акредитиви, срокът за нареждане на издаване на Гаранции/откриване на Акредитиви и условията за поемане на митнически задължения остават съгласно разпоредбите на чл.2., чл.3. – чл.6.1. от Анекс №31., а именно: до 31.10.2024г.

5. Страните се съгласяват, че в случай, че Референтният лихвен процент по Договора и анексите към него се промени съществено или изчезне, Банката ще приложи занапред актуалния си към съответния момент План за действие, изработен в съответствие с Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 г. относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014 (ОВ, L 171/1 от 29 юни 2016 г.).

6. Страните потвърждават и приемат за установено, че за обезпечение на вземанията на Банката по Договора и анексите към него, в полза на Банката са учредени следните обезпечения:

6.1. Особени залози, както следва:

А/ Особен залог върху вземания, учреден съгласно Договор за залог върху вземания от 20.04.2011 г., сключен между **Банката и Кредитополучателя**, вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) под №2011042701500, подновен с вписване №2016042501000, подновен с вписване №2021040502035.

Б/ Особен залог върху вземания, учреден съгласно Договор за залог върху вземания от 31.01.2012 г., сключен между **Банката и Кредитополучателя**, вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) под №2012020600368, подновен с вписване №2017012601944, подновен с вписване № 2022011102331.

В/ Особен залог върху вземания, учреден съгласно Договор за залог върху вземания от 28.01.2013 г., сключен между **Банката и Кредитополучателя**, вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) под №2013021101690, подновен с вписване №2018020602390.

Г/ Особен залог върху вземания, учреден съгласно Договор за залог върху вземания от 28.02.2019 г., сключен между **Банката и Кредитополучателя**, вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) под №2019031301486.

6.2. Договорни ипотечи върху недвижими имоти, както следва:

6.2.1. Договорна ипотека върху недвижими имоти, учредена съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти № 22, том I, рег. № 1741, дело № 21 от 02.05.2011 г., вписан в Служба по вписванията - гр. София, с вх.рег.№16955 от 02.05.2011 г., акт 148, том IX, дело 8912/2011 г., подновена с Молба от „Райфайзенбанк (България) ЕАД, ЕИК 831558413, с нотариална заверка на подписа рег. № 3088, акт 133, том I по описана на Лили Лакова, нотариус№ 155 на НК, с район на действие СРС, вписана в Агенция по вписванията, Служба по вписванията-гр.София под вх.рег. № 25566/21.04.2021г., акт № 37, том XIX, а именно: ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, описани в т.1 и т.2 от пункт II на горепосочения нотариален акт за договорна ипотека:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.101.57 (шест осем едно три четири точка едно нула едно точка пет седем), находящ се в град София, Столична община, област София (Столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД -18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Средец“, ул. „Солунска“ № 2 (две), с площ от 612 /шестстотин и дванадесет/ квадратни метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс, при съседи с идентификатори: 68134.101.105; 68134.101.56; 68134.101.55; 67134.101.54; 68134.101.58, който имот е идентичен с описано в Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез включване в капитала на търговско дружество с държавно имущество № 29, том I, дело № 154 от 1999 г. на нотариус Маргарита Иванчева, с рег. № 260 на Нотариалната камара Дворното място, цялото с площ от 603 /шестстотин и три/

квадратни метра, съставляващо имот с планоснимачен номер 7 /седем/ от квартал 402 /четиристотин и втори/ по плана на гр. София, местността „Центъра“, който имот е включен в парцел I /първи/, отреден за „Жилищно строителство, изл. зала, магазин“, от квартал 402 /четиристотин и втори/ по плана на гр. София, местността „Центъра“, при граници на дворното място по скица: улица „Солунска“, имот с планоснимачен 8 /осем/, имот с планоснимачен номер 2 /две/, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 68134.101.57.1 (шест осем едно три четири точка едно нула едно точка пет седем точка едно), находяща се в град София, Столична община, област София (Столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД -18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район „Средец“, ул. „Солунска“ № 2 (две), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.101.57 (шест осем едно три четири точка едно нула едно точка пет седем), с площ от 243 /двеста четиридесет и три/ квадратни метра, на седем етажа, с предназначение: Административна, делова сграда, която сграда е идентична с описана в Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез включване в капитала на търговско дружество с държавно имущество № 29, том I, дело № 154 от 1999 г. на нотариус Маргарита Иванчева, с рег. № 260 на Нотариалната камара: Седеметажна сграда, находяща се в гр. София, район „Средец“, на улица „Солунска“ № 2 /две/ /предишното наименование на улицата е „Васил Коларов“/, с разгъната застроена площ от 1 605 /хиляда шестстотин и пет/ квадратни метра, в това число мазе и таван, състояща се от: партерен етаж, в който са изградени магазин, складови и сервизни помещения с обща застроена площ на етажа от 260 /двеста и шестдесет/ квадратни метра, шест надпартерни етажа, мазе и таван, при граници: улица, дворно място и от две страни калкан.

2. ДВОРНО МЯСТО цялото с площ от 25 800 /двадесет и пет хиляди и осемстотин/ квадратни метра, находящо се в гр. София, Столична община, област София – град, район „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 2 /две/, съставляващо УПИ IV /четвърти/, отреден за „Търговски център 501 стоки“, от квартал № 9 /девети/ по плана на гр. София, местността НПЗ „Х.Димитър - Малашевци“, при граници на имота по нотариален акт: Ж.п. район, парцел III /трети/, отреден за СД Хранителни стоки, СП Хранителни стоки търговия на едро, Комбинат Риба и рибни продукти и СП „Риба и рибни продукти“; парцел II /втори/, отреден за „Мелничен комбинат“; Ж.п. район, озеленяване и резервен терен, а по скица: УПИ XVII-828; УПИ XVIII - 827; УПИ II и ж.п. район, ведно с построените в дворното място: а) Метален навес, на един етаж, със застроена площ от 1 500 /хиляда и петстотин/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; б) Административна сграда на два етажа, със застроена площ от 460 /четиристотин и шестдесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; в) Сграда – парно отопление, на един етаж, със застроена площ от 40 /четиридесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; г) Навес -магазини, на един етаж, със застроена площ от 100 /сто/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; д) Барче, на един етаж, със застроена площ от 120 /сто и двадесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; е) Портален кран; ж) Сграда – механизация, на един етаж, със застроена площ от 60 /шестдесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; з) четири Кабинки и Метален навес с площ от 500 /петстотин/ кв.м., при граници на всички: от четири страни дворно място; и) Баня, на един етаж, със застроена площ от 10 /десет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място, заедно с Железопътен коловоз с дължина 450 /четиристотин и петдесет/ линейни метра, който имот е описан в Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 64, том XII, дело № 14304/99 г. на Служба по вписванията гр. София, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения върху имота по смисъла на чл.92 от ЗС.

По отношение на останалите недвижими имоти, описани в пункт II, т.3, 4 и 5 на горесцитирания нотариален акт за договорна ипотека, ипотеката е частично заличена.

6.2.2. Договорна ипотека върху недвижими имоти, учредена съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти № 4, том I, рег. № 399, дело № 3

от 30.01.2012г., вписан в Служба по вписванията - гр. София с вх.рег. № 2398 от 2012 г., акт 159, том I, дело 808/2012г., подновена с Молба от „Райфайзенбанк (България) ЕАД, ЕИК 831558413, с нотариална заверка на подписа рег. № 223, акт 6, том I по описана на Лили Лакова, нотариус № 155 на НК, с район на действие СРС, вписана в Агенция по вписванията, Служба по вписванията-гр.София под вх.рег. № 671/11.01.2022г., акт № 46, том II, а именно: ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, описани в т.1 и т.2 от пункт II на горепосочения нотариален акт за договорна ипотека:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.101.57 (шест осем едно три четири точка едно нула едно точка пет седем), находящ се в град София, Столична община, област София (Столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД -18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Средец“, ул. „Солунска“ № 2 (две), с площ от 612 /шестстотин и дванадесет/ квадратни метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс, при съседни с идентификатори: 68134.101.105; 68134.101.56; 68134.101.55; 67134.101.54; 68134.101.58, който имот е идентичен с описано в Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез включване в капитала на търговско дружество с държавно имущество № 29, том I, дело № 154 от 1999 г. на нотариус Маргарита Иванчева, с рег. № 260 на Нотариалната камара дворно място, цялото с площ от 603 /шестстотин и три/ квадратни метра, съставляващо имот с планоснимачен номер 7 /седем/ от квартал 402 /четиристотин и втори/ по плана на гр. София, местността „Центъра“, който имот е включен в парцел I /първи/, отреден за „Жилищно строителство, изл. зала, магазин“, от квартал 402 /четиристотин и втори/ по плана на гр. София, местността „Центъра“, при граници на дворното място по скица: улица „Солунска“, имот с планоснимачен номер 8 /осем/, имот с планоснимачен номер 2 /две/, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 68134.101.57.1 (шест осем едно три четири точка едно нула едно точка пет седем точка едно), находяща се в град София, Столична община, област София (Столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД -18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район „Средец“, ул. „Солунска“ № 2 (две), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.101.57 (шест осем едно три четири точка едно нула едно точка пет седем), с площ от 243 /двеста четиридесет и три/ квадратни метра, на седем етажа, с предназначение: Административна, делова сграда, която сграда е идентична с описана в Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез включване в капитала на търговско дружество с държавно имущество № 29, том I, дело № 154 от 1999 г. на нотариус Маргарита Иванчева, с рег. № 260 на Нотариалната камара, Седеметажна сграда, находяща се в гр. София, район „Средец“, на улица „Солунска“ № 2 /две/ /предишното наименование на улицата е „Васил Коларов“/, с разгърната застроена площ от 1 605 /хиляда шестстотин и пет/ квадратни метра, в това число мазе и таван, състояща се от: партерен етаж, в който са изградени магазин, складови и сервизни помещения с обща застроена площ на етажа от 260 /двеста и шестдесет/ квадратни метра, шест надпартерни етажа, мазе и таван, при граници: улица, дворно място и от две страни калкан.

2. ДВОРНО МЯСТО цялото с площ от 25 800 /двадесет и пет хиляди и осемстотин/ квадратни метра, находящо се в гр. София, Столична община, област София – град, район „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 2 /две/, съставляващо УПИ IV /четвърти/, отреден за „Търговски център 501 стоки“, от квартал № 9 /девети/ по плана на гр. София, местността НПЗ „Х.Димитър - Малашевци“, при граници на имота по нотариален акт: Ж.П. район, парцел III /трети/, отреден за СД Хранителни стоки, СП Хранителни стоки търговия на едро, Комбинат Риба и рибни продукти и СП Риба и рибни продукти; парцел II /втори/, отреден за „Мелничен комбинат“; Ж.П. район, озеленяване и резервен терен, а по скица: УПИ XVII-828 за общ. обл. сгради, оф., Маг., жил. общ. хотели, скл. и безвр. произв.; УПИ XVIII - 827; УПИ II за мелничен комбинат и Ж.П. район, имот без номер, ведно с построените в дворното място: а) Метален навес, на един етаж, със застроена площ от 1 500 /хиляда и петстотин/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; б) Административна сграда на два етажа, със застроена площ от

460 /четиристотин и шестдесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; в) Сграда – парно отопление, на един етаж, със застроена площ от 40 /четиридесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; г) Навес -магазини, на един етаж, със застроена площ от 100 /сто/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; д) Барче, на един етаж, със застроена площ от 120 /сто и двадесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; е) Портален кран; ж) Сграда – механизация, на един етаж, със застроена площ от 60 /шестдесет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; з) четири Кабинки и Метален навес, при граници на всички: от четири страни дворно място; и) Баня, на един етаж, със застроена площ от 10 /десет/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място, заедно с Железопътен коловоз с дължина 450 /четиристотин и петдесет/ линейни метра, който имот е описан в Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 64, том XII, дело № 14304/99 г. на Служба по вписванията гр. София, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения върху имота по смисъла на чл.92 от ЗС.

По отношение на останалите недвижими имоти, описани в пункт II, т.3, 4 и 5 на горесцитирания нотариален акт за договорна ипотека, ипотеката е частично заличена.

6.2.3. Договорна ипотека върху недвижими имоти, учредена съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти № 10, том I, рег. № 716, дело № 10 от 15.02.2013г., вписан в Служба по вписванията - гр. София с вх.рег. № 5712 от 2013г., акт 178, том II, дело 4355/2013г., а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.101.57 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, петдесет и седем), находящ се в град София, Столична община, област София (Столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД -18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Средец“, ул. „Солунска“ № 2 , площ:612 /шестстотин и дванадесет/ квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс, номер по предходен план: 7 (седем), квартал 402 (четиристотин и две), парцел V (пет), съседи : поземлени имоти с идентификатори: 68134.101.105; 68134.101.56; 68134.101.55; 67134.101.54; 68134.101.58, ведно със сградите, построени в имота, както следва: Сграда с идентификатор 68134.101.57.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, петдесет и седем, точка, едно), със застроена площ от 243 (двеста четиридесет и три) кв.м., брой етажи 7 (седем), предназначение: Административна, делова сграда, като описаните в настоящата точка едно сграда и поземлен имот са идентични с описаните в Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез включване в капитала на търговско дружество с държавно имущество № 29, том I, рег. № 4440, дело № 154 от 1999 г. на нотариус Маргарита Иванчева, с рег. № 260 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията при СРС акт № 25, том XI, дело № 13025/1999г. имоти, а именно: Седеметажна сграда, находяща се в гр. София, р-н „Средец“, на улица „Солунска“ № 2 /две/ /предишното наименование на улицата е „Васил Коларов“/, с разгърната застроена площ от 1 605 /хиляда шестстотин и пет/ квадратни метра, състояща се от: партерен етаж, в който са изградени магазин, складови и сервизни помещения с обща застроена площ на етаж от 260 /двеста и шестдесет/ квадратни метра, шест надпартерни етажа, мазе, ведно с Дворното място, в което е построена сградата цялото с площ от 603 /шестстотин и три/ квадратни метра, съставляващо поземлен имот с планоснимачен номер 7 /седем/ от квартал 402 /четиристотин и втори/ по плана на гр. София, местността „Центъра“, който имот е включен в парцел I /първи/, отреден за ЖС, изл. зала, магазини, от кв. 402 /четиристотин и втори/ по плана на гр. София, м. „Центъра“, при граници на дворното място по нотариален акт: улица „Солунска“, имот с планоснимачен номер 8 /осем/, имот с планоснимачен номер 5 /пет/, едно с всички настоящи и бъдещи подобрения върху имота по смисъла на чл. 92 от ЗС.

2. Дворно място, цялото с площ от 25 800 /двадесет и пет хиляди и осемстотин/ квадратни метра, находящо се в гр. София, р-н „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 2 /две/, съставляващо УПИ IV /четвърти/, отреден за „Търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и ПГ“, от квартал № 9 /девети/ по плана на гр. София, местността НПЗ „Х.Димитър - Малашевци“, при граници на имота по нотариален акт: Ж.П. район, парцел III /трети/, отреден за СД „Хранителни стоки“, СП Хранителни стоки търговия на едро, Комбинат Риба и рибни продукти и СП „Риба и рибни продукти“; парцел II /втори/, отреден за „Мелничен комбинат“; Ж.П. район, озеленяване и резервен терен, а по скица: УПИ XVIII – 827- за складове, офиси, гаражи и чисто производство; УПИ II за Мелничен комбинат; Ж.П. район, озеленяване и резервен терен и от две страни имот без планоснимачен номер, ведно с построените в дворното място: а) Метален навес, на един етаж, със застроена площ от 1 500 /хиляда и петстотин/ квадратни метра, при граници: от четири страни дворно място; б) Административна сграда на два етажа, със застроена площ от 460 /четирисотин и шестдесет/ квадратни метра; в) Сграда – парно отопление, на един етаж, със застроена площ от 40 /четиридесет/ квадратни метра; г) Навес -магазини, на един етаж, със застроена площ от 100 /сто/ квадратни метра; д) Барче, на един етаж, със застроена площ от 120 /сто и двадесет/ квадратни метра; е) Портален кран; ж) Сграда – механизация, на един етаж, със застроена площ от 60 /шестдесет/ квадратни метра; з) четири Кабинки и Метален навес с площ от 500 /петстотин/ кв.м.; и) Баня, на един етаж, със застроена площ от 10 /десет/ квадратни метра, заедно с Железопътен коловоз с дължина 450 /четирисотин и петдесет/ линейни метра, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения върху имота по смисъла на чл.92 от ЗС.

Към момента на учредяване на посочените по-горе ипотечи, описаните в тях недвижими имоти са били собственост на Кредитополучателя „Топливо“ АД, а към датата на подписване на Споразумението са собственост на Солидарния длъжник “Синергон Имоти“ ООД.

7. Солидарният длъжник „Синергон Имоти“ ООД се задължава на основание чл. 171 от Закона за задълженията и договорите да впише настоящото Споразумение в Имотния регистър към Агенцията по вписванията към ипотеките, описани в т. 6.2.1, т. 6.2.2. и т.6.2.3.

8. Страните се съгласяват и потвърждават, че учредените в полза на Банката обезпечения по Договора и анексите към него (с изключение на заличените обезпечения съгласно условията на предходни анекси) продължават да обезпечават всички вземания на Банката към Кредитополучателя и към Солидарния длъжник по Договора и анексите към него, до пълното изплащане на всички дължими суми по Договора и анексите към него.

Срок: Крайният срок за погасяване на всички задължения по кредита е 31.10.2024г.

Стойност: EUR 1 950 000 (един милион деветстотин и петдесет хиляди евро).

Икономическа изгода за публичното дружество и естество на интереса към сделките

При сключване на Договора за кредит предоставените като обезпечение в полза на Банката имоти са били собственост на „Топливо“ АД. По време на действието на Договора за кредит, същите със съгласието на Банката са апортирани от кредитополучателя „Топливо“ АД в капитала на „Синергон Имоти“ ООД, като изискването на Банката е поемането на ангажимент от страна на „Синергон Имоти“ ООД за встъпването му като Солидарен длъжник по Договора за кредит и продължаване действието на вписаните ипотечи. По този начин „Топливо“ АД ще продължи да ползва отпуснатия от банката кредит и ще гарантира действието на Договора за кредит, обезпечен с ипотечи върху имоти, собственост на дружество от групата на „Синергон Холдинг“ АД.

Предлагаме, по т.14 от дневния ред и на основание чл.114, ал.1, във вр. чл.114а от ЗППЦК Общото събрание на акционерите да вземе решение в този смисъл за овластяване на Съвета на директорите на дружеството да сключат горните сделки при условията на настоящото решение, както и по своя преценка да договарят условията, за които общото събрание не се е произнесло в решението си.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

ПРЕСЛАВ КРАСИМИРОВ КОЗОВСКИ

МАРИЯНА ИВАНОВА СТАНЕВА

ЛЮДМИЛА ВИКТОРОВНА СТАМОВА

ДИМИТЪР ГЕОРГИЕВ НАЗЪРСКИ

Handwritten signatures in blue ink corresponding to the names listed above. The signatures are written over the dotted lines of the names. The signature for Преслав Красимиров Козовски is at the top right, followed by Марияна Иванова Станева, Людмила Викторовна Стамова, and Димитър Георгиев Назърски at the bottom.