

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „НЕОХИМ“ АД, ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ПО СМИСЪЛА  
НА чл. 114а, ал. 1, ОТ ЗППЦК И чл. 46 ОТ НАРЕДБА № 2 (от  
17.09.2003 Г.) НА КФН**

### **ОТНОСНО:**

**Условията и целесъобразността на Сделка по чл. 114, ал. 1, от ЗППЦК, представляваща Договор за дистрибуция, който предстои да се сключи между „Неохим“ АД - Продавач и „Евро Ферт“ АД – Дистрибутор, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на публичното дружество на „Неохим“ АД, насрочено за месец юни 2019 г.**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград на заседание, проведено на 18.04.2019 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 46 от Наредба № 2/17.09.2003 г. на Комисия 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).

Съгласно чл. 114а, ал. 1, от ЗППЦК, настоящият доклад, на Съвета на директорите на дружеството, е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД, насрочено за месец юни 2019 г.

Целта на този доклад е да запознае акционерите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите, насрочено за месец юни 2019 г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по тази точка от дневния ред, а именно – овластяване на Съвета на директорите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, чрез изпълнителен член от състава си, да извърши тази Сделка, като подпише Договор за дистрибуция между „Неохим“ АД – Продавач и „Евро Ферт“ АД – Дистрибутор за продажбата и разпространението на амониев нитрат, торово качество.

Съветът на директорите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград предлага сделката от настоящия доклад за одобрение от Общото събрание на акционерите на дружеството с оглед на това, че в рамките на срока на действие и изпълнение на този договор между „Неохим“ АД, гр. Димитровград и „Евро Ферт“ АД, нейната стойността ще премине прага предвиден в чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК и с продължаване на неговото изпълнение, ще бъде осъществен фактическия състав на разпоредбите на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, като в сделките е налице участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

## **I. ОПИСАНИЕ НА СДЕЛКАТА – ПРЕДМЕТ, СРОК, ЦЕНА И УСЛОВИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ**

Съветът на директорите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград предлага на Общото събрание на акционерите на дружеството, да разгледа, одобри и овласти Съвета на директорите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, чрез изпълнителен член от състава си да сключи следния договор за Дистрибуция:

### **1.1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Продавачът възлага на Дистрибутора разпространението на Амониев нитрат, ЕО тор, наричан за краткост по-нататък в договора Стоката. Продавачът ще продава, а Дистрибуторът ще купува, с цел препродажба на трети лица Стоката. Дистрибуторът действа като самостоятелен търговец, който продава доставената от Продавача стока и сключва договори с трети лица на свой риск, от свое име и за своя сметка. Дистрибуторът няма представителни права по отношение на Продавача и е независим от Продавача търговец по всички въпроси, по които не са постигнати изрични договорености.

### **1.2. СРОК НА ДОГОВОРА**

Договорът ще бъде сключен за срок на действие 5 години от 01.01.2020 г. до 31.12.2024 г. Ако след изтичане срока на договора, никоя от страните не уведомила писмено другата, че счита договора за прекратен и двете страни продължат да изпълняват задълженията си по него, договорът ще се смята продължен за срок от още една календарна година, като такава удължение може да бъде приложено най-много два пъти, или общо две допълнителни

години, след което договърът се прекратява, независимо от наличието или отсъствието на уведомление.

### **1.2.1. УСЛОВИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА**

Договорът ще бъде сключен след одобряване на решението за сключването му от страна на Общото събрание на акционерите. При наличие на одобрение от страна на Общото събрание на акционерите, изпълнителен член на Съвета на директорите на дружеството ще предприеме действия за подписване на договора.

### **1.2. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

Пазарната цена на амониевия нитрат ЕО тор, произвеждан от „Неохим“ АД има силно изразен сезонен характер и се променя периодично в зависимост от комплекс от икономически фактори, в това число и доставни цени на основни суровини (природен газ) и е в силна зависимост от пазарното търсене, както и от конкурентния натиск от местни и чуждестранни производители и вносители на аналогични продукти, през различните годишни периоди.

Цената на стоката се определя от Продавача – „Неохим“ АД текущо на пазарен принцип, при съблюдаване на текущите пазарни цени на стоката и съобразно пазарното търсене.

Цената на стоката, предмет на тази сделка, е обявената и действашата към момента на всяка отделно взета конкретна доставка, франко производствена площадка на „Неохим“ АД в гр. Димитровград, на която продавачът продава на крайни клиенти, намалена с дистрибуторска отстъпка в размер, определен в договора.

Плащането на цената на доставяната стока, Дистрибуторът е длъжен да извършва предварително, при подаването на заявките, но не по-късно от датата на изпълнение на експедицията на съответната заявка. Всички други плащания, дължими от Дистрибутора на Продавача, произтичащи от договора, като извършен и/или осигурен ж.п. превоз на стоката, Дистрибуторът е длъжен да извърши в срок до 1 /един/ месец след издаването от Продавача на фактура за съответното плащане.



### **1.3. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА**

Притежател на Търговската марка „Неоферт“, регистрирана за Стоката – амониев нитрат ЕО тор, със съдържание на общ азот на база сухо вещество 34,4% е продавачът „Неохим“ АД. С Договора не се прехвърлят права на дистрибутора „Евро Ферг“ АД върху Търговската марка. Дистрибуторът няма представителни права по отношение на продавача.

Предвидено е, че Дистрибуторът сключва свободно поддистрибуторски споразумения с поддистрибутори, съгласно обичайната пазарна и собствената си търговска практика и не може да въвежда ограничения в споразуменията си с поддистрибуторите, относно цената, количеството на стоките, територията, клиентите или крайните потребители на стоките или отделни групи от тях. Дистрибуцията не е изключителна, а е двустранно отворена, като производителят „Неохим“ АД запазва правото си и сам да продава и разпространява стоката – амониев нитрат ЕО тор, и да сключва договори за дистрибуция и с други дистрибутори.

Дистрибуторът се задължава да се съобразява с търговската политика на Продавача и след съгласуване с Продавача да провежда непрекъснатата политика за стимулиране на продажбите на стоката и разширява пазара и клиентелата, да се съобразява с маркетинговата и рекламната политика на Продавача, като приема да извършва цялостната реклама, представяне и промоциране на стоката за своя сметка.

Дистрибуторът няма право да прехвърля правата си по този договор, или да преупълномощава с тях, без съгласието на Продавача, трети лица.

Местоизпълнението на Договора е франко площадката на Продавача и/или съответно Ж.П. Гара-Юг на територията на „Неохим“ АД. Разходите по товаренето, предаването и меренето (теглене) са за сметка на Продавача, а разходите по приемането и превоза от мястото на предаването до местоназначението, за сметка на Дистрибутора.

За определяне на количествата на дневните доставки Дистрибуторът прави до Продавача ежедневни заявки.

Предвидени са условия за рекламационни претенции и санкции при виновно неизпълнение на задълженията и за двете страни по договора.

## **1.5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА**

Сделката е в полза и на двете страни по Договора.

## **1.6. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

ПРОДАВАЧ: „Неохим“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. Димитровград, Източна индустриална зона 6403, ул. „Химкомбинатска“, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 836144932. Дружеството е с едностепенна система за управление.

Органите на управление на компанията са съответни на статута му на акционерно дружество с едностепенна система на управление.

### *Общо събрание на акционерите*

Общият брой акционери на дружеството е 2911 лица. От тях 77 са юридически лица, които притежават 2 508 556 бр. акции.

Юридически лица, които притежават над 1 % от капитала на дружеството са:

- Еко Тех АД - 24.28 %
- Евро Ферт АД - 24.03 %
- Феборан ООД - 20.30 %
- Агрофер Интернешънъл Естаблишмънт, Лихтенщайн - 7.68 %
- УПФ Съгласие - 3.33 %
- Неохим АД (обратно изкупени акции) - 2.58 %
- ЗУПФ Алианц България - 2.30 %
- УПФ ЦКБ Сила - 2.19 %
- ДПФ ЦКБ Сила – 1,21%.

Няма физически лица, които притежават акции над 1 % от капитала на дружеството.

### *Съвет на директорите*

|  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Димчо Стайков Георгиев,   | Председател       |
| 2. Елена Симеонова Шопова,   | Зам. Председател, |
| 3. Димитър Стефанов Димитров,  | Изп. Директор     |
| 4. Васил Живков Грънчаров,   | Член              |
| 5. Виктория Илиева Ценова,   | Член              |
| 6. Зърнени Храни България, ЕИК: 175410085 чрез<br>представител Никола Пеев Мишев | Член              |
| 7. Тошо Иванов Димов,  | Член              |
| 8. Хуберт Пухнер - Австрия   | Член              |
| 9. Мартина Михаела Аубергер - Австрия  | Член              |

„Неохим“ АД се *представява и управлява*, всеки един поотделно от:

Димитър Стефанов Димитров – изпълнителен директор, и  
Стефан Димитров Димитров – прокурист

ДИСТРИБУТОР: „Евро Ферт“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. Димитровград, Източна индустриална зона, ул. „Химкомбинатска“ № 3, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 12680065.

Органите на управление на компанията са съответни на статута му на акционерно дружество с едностепенна система на управление.

### *Общо събрание на акционерите*

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството са:

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| 1. Виктория Георгиева Ценова | 7,0%   |
| 2. Димитър Стефанов Димитров | 20,28  |
| 3. Таня Димитрова Кованлъшка | 7,0%   |
| 4. Тошо Иванов Димов         | 6,60%  |
| 5. Петър Томов Кръстев       | 6,60%  |
| 6. J & G Trading LTD, USA    | 15.60% |
| 7. Димчо Стайков Георгиев    | 16,0%  |
| 8. Васил Живков Грънчаров    | 6,60%  |



*Съвет на директорите*

1. Петър Томов Кръстев
2. Ангел Ненчев Дончев
3. Йордан Георгиев Стойков

„Евро Ферт” АД се *представява и управлява* от:

Петър Томов Кръстев - Изпълнителен директор

## **II. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 7, ОТ ЗППЦК ЗА НАЛИЧИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА.**

В предложената за одобрение Сделка е налице участие на заинтересовани лица на основание чл. 114, ал. 7, от ЗППЦК, поради следното обстоятелство:

При сделката между „Евро Ферт” АД - Дистрибутор и „Неохим” АД - Продавач, се установява участие на заинтересовано лице при условията на чл. 114, ал. 7, т. 3, във връзка с т. 1. Лицето Йордан Георгиев Стойков е свързано с член на Съвета на директорите на „Неохим” АД - Димитър Стефанов Димитров, като роднина по сватовство от втора степен. Едновременно с това, свързаното лице (Йордан Георгиев Стойков) е член на управителния орган на ответната страна по сделката - „Евро Ферт” АД. Посоченото обстоятелство квалифицира дистрибуторската сделка между продавача „Неохим“ АД и дистрибутора „Евро Ферт” АД, като сделка с участието на заинтересовани лица.

Може да се направи извода, че разглежданата сделка за дистрибуция на амониев нитрат, ЕО тор, между „Неохим” АД - Продавач и „Евро Ферт” АД - Дистрибутор, ще се осъществи с участието на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК.

От изложеното следва, че за да може да бъде сключена дистрибуторската сделка, е необходимо наличието на предварително овластяване на Съвета на директорите от страна на Общото събрание на акционерите на продавача - „Неохим“ АД.

## **III. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА**

### **3.1. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКАТА**

Съгласно изискването на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, (при които публичното дружество прехвърля, под каквато и да е форма, активи на обща стойност над две на сто от, по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството), в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от определени от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Според чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, Стойността на имуществото предмет на сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично, по реда на чл. 100т.

За целите на предлаганата сделка и във връзка с посочените изисквания, Съветът на директорите на „Неохим“ АД предприе действия за определяне на пазарната цена на сделката. На заседание на Съвета на директорите на „Неохим“ АД от 11.12.2018 г., бе взето решение за възлагане на изготвянето от независим, сертифициран по ЗНО оценител, на Доклад за пазарна оценка на дистрибуторска сделка между „Неохим“ АД - Продавач и „Евро Ферт“ АД - Дистрибутор, по смисъла на чл. 114 а, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2/17.09.2003 г. на КФН, по Договор за дистрибуция, който да се сключи между „Неохим“ АД - Продавач и „Евро Ферт“ АД - Дистрибутор, със срок на действие на договора 5 /пет/ години, считано от 01.01.2020 г.

**За сертифициран независим оценител** по чл. 5 от Закона за независимите оценители е избран „Инженерингсервиз София“ ООД, разполагащ с необходимата квалификация и опит и със Сертификат на дружество на независим оценител с рег.№ 900600026 от 20.07.2010 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

**Ефективна дата на оценката е:** 31.12.2018 г.



**Стандарт и методи на оценка:** Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), ЗНО, МСФО и действащото към датата на изготвяне на оценителския доклад, законодателство в Република България. За оценката на пазарната стойност на продаваната стоката – амониев нитрат ЕО тор, конкретен обект на сделката по дистрибуторския договор, е използван Сравнителния (пазарен) подход като е приложен Метода на преките сравнения. За определяне на пазарната стойност на сделката за целия срок на договора за дистрибуция е използван Приходния подход и в частност метода „Дисконтирани парични потоци”.

Докладът за експертната оценка на пазарната стойност на Сделката за дистрибуция между „Неохим” АД – Продавач и „Евро Ферт” АД – Дистрибутор, изготвен от Сертифицирания независим оценител по чл. 5 от ЗНО - „Инженерингсервиз София“ ООД - е приложена към настоящия Мотивиран доклад.

За целите на извършване на експертните оценителски изчисления и изготвяне на експертната оценка на пазарната стойност на сделката, предмет на разглеждане в настоящия доклад, от „Неохим” АД, бяха представени на оценителския екип на „Инженерингсервиз София“ ООД, аналитични счетоводни справки и подробна финансова информация, проекта на договора за дистрибуция, Заповеди на „Неохим” АД за определяне на цени за продажби на крайни клиенти, Справки за нетни приходи от продажби, Справки за приходи от преки продажби и за разходи за преки продажби, писмо за намерения и прогноза за очаквана реализация на амониев нитрат от дистрибутора, въз основа на които са изведени изводите и заключенията за пазарна стойност на сделката и за пазарна стойност на дистрибуторската отстъпка. Описаната информация, подробни счетоводни данни и справки, както и проекта на договор за дистрибуция, на които независимите оценители се позовават в експертната си оценка са изведени като приложения към оценителския доклад. Тези приложения, с изключение на публично достъпната информация и на годишните финансови отчети, съдържат чувствителна търговска, пазарна и финансово - счетоводна информация, оповестяването, на които би могло да доведе до съществени вреди за „Неохим” АД, тъй като засяга маркетингови, търговски и конкурентни интереси на дружеството, а също така, би могло да доведе и до разкриване на вътрешна информация.

Поради посоченото, на основание чл. 46, ал. 2 от Наредба № 2, данните съдържащи се в приложения №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, и 11, на Оценката, не могат да бъдат оповестени и представени към настоящия доклад.

### **Заклучение за пазарната стойност на сделката.**

Съгласно доклада на оценителя, **пазарна стойност на дистрибуторската сделка**, в нейната съвкупност, която ще се сключи между публичната компания „Неохим“ АД, - Продавач и „Евро Ферт“ АД, - Дистрибутор, за целия 5 годишен срок на действие на Договора за дистрибуция, определена към ефективната дата на оценката 31.12.2018 г., е 500 625 хил. лв. (петстотин милиона, шестстотин двадесет и пет хиляди лева).

#### **В това число:**

Пазарната стойност на сделката, за продажба на Стоката амониев нитрат ЕО тор, за целия пет годишен срок на действие на Договора, който ще се сключи между публичната компания „Неохим“ АД, - Продавач и „Евро Ферт“ АД, - Дистрибутор, считано към 31.12.2018 г. е 450 653 хил. лв. (четиристотин и петдесет милиона петстотин и шестдесет и три хиляди лева)

Пазарната стойност на отстъпката за дистрибуция на Стоката амониев нитрат, ЕО тор, за целия пет годишен срок на действие на Договора, който ще се сключи между публичната компания „Неохим“ АД, - Продавач и „Евро Ферт“ АД, - Дистрибутор, считано към 31.12.2018 г. е 50 063 хил. лв., (петдесет милиона и шестдесет и три хиляди лева)

Съгласно доклада на оценителя, изведената индикация за единичната пазарна стойност на стоковия продукт амониев нитрат, ЕО тор, по Метода на преките сравнения, считано към 31.12.2018 г., франко площадка на производителя, при минимално доставно количество 25 тона, в пакетирано състояние, без ДДС, без включен транспорт, е в размер на 427,00 лв./тон (четиристотин двадесет и седем лева, за един метричен тон).



### 3.2. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 6 ОТ ЗППЦК, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК

Сделката за дистрибуция на амониев нитрат предполага, че тя ще се осъществява чрез множество неголеми подделки, разположени във времеви обхват на договора. Посоченото попада в хипотезата на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, при която, когато е налице съвкупност от сделки, които всяка една поотделно са под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3 на ЗППЦК, но в съвкупност надвишават тези прагове, тогава те следва да се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период от три календарни години и в полза на едно лице, или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице, или свързани лица. В тези случаи, на одобрение от общото събрание на акционерите, подлежи сделката, с която се преминават праговете по ал. 1 и 3 от чл. 114 на ЗППЦК.

Дистрибуторският договор е с непрекъснато изпълнение. В изпълнение на разглеждания дистрибуторски договор се предвижда да се осъществят поредица от подделки – продажби на произвеждания от „Неохим“ АД амониев нитрат, ЕО тор, вариращи по интензивност в зависимост от сезонното търсене на продукта за наторяване в селското стопанство, с които поредицата от продажби в съвкупност ще се надхвърлят предвидените по закона прагове.

Стойността на сделката, която предстои да се сключи, в своята съвкупност е в размер на 500 625 хил. лв. и представлява 368 % от активите на Неохим АД. Преценката е извършена при изчисляване на съотношението към по-ниската от двете стойности на активите, по последния изготвен баланс от 31.12.2018 г. (135 950 хил. лв.) и последния одитиран баланс към 31.12.2017 г. (149 653 хил. лв.). Активите по баланса към 31.12.2018 г., са с по-ниска стойност.

| Стойност на активите по последния одитиран баланс (31.12.2017 г.) в лв. | Стойност на активите по последния изготвен баланс (31.12.2018 г.) в лв. | Стойност на сделките за целия срок на договора в лв. (съвкупна стойност) | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б "а" т. 2 първа хипотеза т. 3 първа хипотеза |     | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б "б" т. 2 втора хипотеза |    | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 3 втора хипотеза |     |
|---|---|--|---|-----|---|----|---|-----|
| 149 653 000   | 135 950 000   | 500 625 171  | 45 316 667  | 33% | 2 719 000   | 2% | 1 359 500                                   | 50% |

На единична база (по отделни траншове), предлаганата сделка не надхвърля така дефинираните прагове. При отчитането на цялата съвкупност от бизнес



транзакции между заинтересованите лица, за целия пет годишен срок на изпълнение на договора, се преминава лимита на чл. 114, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК. Като изхождаме от чл. 114 ал. 6 от ЗППЦК, с предлаганата сделка се надхвърлят предвижданите прагове по чл. 114 от ЗППЦК, поради което е необходимо Съветът на директорите да бъде изрично овластен, за нейното сключване, с решение на Общото събрание на акционерите на Неохим АД.

#### **IV. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

Публичното дружество производител на амониев нитрат „Неохим“ АД ще получи от Сделката за дистрибуция широк кръг преки икономически и материални ползи, които основно ще се изразяват в следното:

- Разглежданата Сделка между продавача „Неохим“ АД и дистрибутора „Евро Ферт“ АД е изцяло свързана с основния предмет на дейност на двете дружества, има обичаен характер и се осъществява систематично, чрез множество подделки, през целия период на действие на Договора, което ще осигури добра ритмичност на продажбите и като резултат, устойчив, без прекъсвания производствен процес на публичното дружество „Неохим“ АД.
- Сделката ще заеме значителен дял в дейността по търговско разпространение и продажба на произведения от публичното дружество „Неохим“ АД амониев нитрат. Дистрибуторът „Евро Ферт“ АД ще извършва съществен дял от продажбите, които се преценяват, че ще бъдат над 50% от производството, за срока на действие на договора, като рискът по продажбите, както и организационната, логистична административно-правна тежест и разходите за това са за сметка на Дистрибутора;
- При осъществяване на отделните продажби по Договора, Дистрибуторът предплаща заявените количества, с което своевременно се осигуряват оборотни средства за производствения процес на „Неохим“ АД. Икономическата изгода на публичното дружество от дистрибуторската Сделка, в този и аспект, се изразява в това, че се акумулира авансово ресурс, който се инвестира в производството, вместо в търговската дейност;

- Размерът на дистрибуторската отстъпка е съпоставим със средно годишните разходи за преки продажби на амониев нитрат, осъществявани от „Неохим” АД, определени на база наблюдаваните предходни, отчетни периоди (2016, 2017 и 2018 г.), и се преценява като изгоден и целесъобразен. Констатацията е направена, като е отчетено обстоятелството, че ако „Неохим” АД извършва съответната част от дейността по продажбите и разпространението амониевия нитрат ЕО тор, самостоятелно, без дистрибуция, то размерът на разходите на дружеството за извършване на преките продажби биха били по-големи, отколкото е размера на дистрибуторската отстъпка, респ. на разходите за дистрибуция.\*

*\*Забележка: За подробните изчисления и подробни счетоводни справки, въз основа на които е направен този извод, важи и е приложима изцяло бележката за неразкриване на информация, на основание чл. 46, ал. 2 от Наредба № 2, направена по-горе в раздел III, точка 3.1. „Пазарна оценка на сделката” от настоящия доклад. В обобщен и синтезиран вид тази информация се съдържа и на съответното място в публично оповестяваните финансови отчети на дружеството, в процеса на разкриване на периодичната последващо дължима информация.*

Освен количествено измеримите ползи публичното дружество „Неохим” АД ще получи и множество косвени и/или нематериални ползи от Сделката, които основно намират израз в следното:

- Чрез Сделката част от дейността по разпространение, пласмент и продажби, както и рисковете свързани с това, се прехвърля върху Дистрибутора. Чрез посоченото ще е възможно да се извършва по-качествен контрол върху търговската дейност, като се осигури по-тясно специализиран мениджмънт, използването на профилирани специалисти и консултанти с чиято помощ, макар и косвено на по-високо експертно ниво, ще се защитават интересите на публичното дружество производител „Неохим“ АД.
- В проекта на договора за дистрибуция се предвижда, че при реализацията на стоките, Дистрибуторът се задължава да се съобразява с търговската политика на Продавача; Дистрибуторът се задължава след съгласуване с Продавача да провежда непрекъснатата политика за стимулиране на продажбите на стоката, предмет на този договор и да



осъществява мероприятия за разширяване на пазара и клиентелата; Дистрибуторът се задължава да се съобразява с маркетинговата и рекламната политика на търговеца /продавача/, като приема да извършва цялостната реклама, представяне и промоциране на стоката, предмет на този договор. Разходите по рекламните мероприятия са за сметка на Дистрибутора; Дистрибуторът се задължава да полага усилия и да съдейства с всички допустими и законни средства, действия и мероприятия за създаването и поддържането на доброто име на Продавача, като производител на стоката, предмет на договора; Дистрибуторът се задължава да осигурява допълнителни услуги на клиентите и потребителите на стоките, свързани с предоставянето на експертни съвети и професионални консултации относно използването и прилагането на стоката, разпространявана съгласно този договор.

- Чрез предоставянето на дистрибуцията на „Евро Ферт“ АД, „Неохим“ АД ще бъде улеснен при извършването на пласмента на произведения амониев нитрат и ще може да насочи освободените от това организационни, човешки и финансови ресурси към основната си производствена дейност.
- „Неохим“ АД ще се възползва от разработени, установени и утвърдени целеви пазари на Дистрибутора, който има изградена собствена пласментна мрежа от крайни потребители, поради което няма да се налага „Неохим“ АД да извършва инвестиции в изграждането на собствена клиентска база, за да осигурява реализацията на произведения амониев нитрат. За „Неохим“ АД няма да се налага да ангажира допълнителни организационни, човешки и финансови ресурси за тази цел. А настоящата пазарна конюнктура и конкурентна среда изискват използването на профилирани специалисти, предлагането на все по-широк кръг от сервизни услуги като транспорт, логистика, спедиция и експертни консултации, поддържането на непрекъснат контакт с клиентите. Организационната, финансовата, административно-правната тежест и рискове, за осигуряването на посочените изисквания, са за сметка на Дистрибутора.
- Логистичните и складови помещения, с които разполага „Евро Ферт“ АД, са специализирани за съответните търговски дейности и са съобразени с изискванията на действащото в страната законодателство. Дистрибуторът разполага с развита, добре организирана и диспечирана превозно-транспортна дейност, със собствени транспортни средства



както и договорни възможности за наемане и на друг специфичен транспорт. Посоченото спестява разходи по визираните логистични и транспортни дейности.

- Дистрибуторът е разработил и прилага добри практики в следенето на нуждите на клиентите, на потребителското търсене и предлагане, познава регионалните потребности на крайните клиенти - земеделските производители. Извършва специализирана консултантска дейност за определяне на необходимите им количества при водене на преговори, за постигане на взаимно-приемливи условия, при осъществяване на продажби на амониевия нитрат. С посоченото се постига икономия на времеви ресурси, както и на разходи за високо квалифицирани трудови ресурси, свързани с маркетинговата дейност.

В перспектива, през следващите години се очаква продажбите на амониев нитрат да бъдат увеличени в сравнение с 2018 г. Съществен дял в увеличението на продажбите, на произведената продукция, се очаква да имат сделките с едровите дистрибутори на „Неохим“ АД, и в частност разглежданата настояща Сделка, което подчертава нейната целесъобразност.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Предлаганата Сделка за дистрибуция на амониев нитрат ЕО тор, между „Неохим“ АД - Продавач и „Евро Ферт“ АД - Дистрибутор, е икономически целесъобразна за публичното дружество производител „Неохим“ АД, тъй като осигурява както преки финансово икономически изгоди, така и множество косвени организационно управленски и/или нематериални ползи. С изпълнение на предложената сделка, ще бъдат създадени по-благоприятни обстоятелства за развитието на търговската дейност на дружеството и постигане на по-добри икономически и финансови показатели.

В тази връзка Съветът на директорите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, предлага на Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, по разглежданата точка от Дневния ред, ДА ПРИЕМЕ СЛЕДНОТО РЕШЕНИЕ:

**„Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД ОДОБРЯВА Мотивирания доклад на Съвета на директорите на дружеството, относно**

условията и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, от ЗППЦК, по която страна е дружеството – сделка по договор за дистрибуция между „Неохим“ АД – Продавач и „Евро Ферт“ АД - Дистрибутор.

Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, ОДОБРЯВА сключването на Договор за дистрибуция на амониев нитрат, ЕО тор, между „Неохим“ АД, и „Евро Ферт“ АД, със срок на действие 5 /пет/ години, считано от 01.01.2020 г. и ОВЛАСТЯВА Съвета на директорите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, да сключи и извърши, чрез изпълнителен член от състава си, при условията на одобрения мотивиран доклад договора за дистрибуция между „Неохим“ АД – Продавач и „Евро Ферт“ АД – Дистрибутор, за продажбата и разпространението на амониев нитрат ЕО тор, със срок на действие 5 /пет/ години, считано от 01.01.2020 г. и обща стойност, съгласно оценката, посочена в мотивирания доклад и определена от сертифицирания независим оценител.”

Съветът на директорите на „Неохим“ АД уведомява всички заинтересувани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в „Неохим“ АД, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото за месец юни 2019 г., Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решението следва да се вземе с мнозинство на останалите представени акции от капитала на „Неохим“ АД.

Дата: 18.04.2019г.

СД на „Неохим“ АД, гр. Димитровград

Председател на СД:

.....  
Димчо Георгиев

Изпълнителен член /директор на СД:

.....  
Димитър Димитров



**ИНЖЕНЕРИНГ СЕРВИЗ СОФИЯ ООД**

София 1142  
ул. „Л. Каравелов“ №1, ет. 1  
Тел. 02/ 9815157  
9815167, 9815162, 9890706  
Факс 02/ 9815164  
e-mail: office@essbg.com

# **ЕКСПЕРТНО СТАНОВИЩЕ**

**ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ**

**НА СДЕЛКА ЗА ДИСТРИБУТИРАНЕ НА  
АМОНИЕВ НИТРАТ, ТОРОВО КАЧЕСТВО,  
С ДИСТРИБУТОРА „ЕВРО ФЕРТ“ АД**

**Март 2019 г.**



В съответствие с поставеното от Възложителя задание, ние извършихме тази експертиза на икономическата целесъобразност на Сделка на „Неохим“ АД, за дистрибутиране на амониев нитрат ЕО тор, с дистрибутора „Евро Ферт“ АД и представяме нашите заключения в този доклад. Нашето изследване включва дейности и резултатите от тях, свързани единствено със Сделката между Продавача „Неохим“ АД и Дистрибутора „Евро Ферт“ АД.

Експертното становище е предназначено да бъде използвано от Възложителя при подготовката на Мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Неохим“ АД до Общото събрание на акционерите, по смисъла на чл. 114а, ал. 1, от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 (от 17.09.2003 г.) на КФН, относно Условието и целесъобразността на извършване на Сделка по чл. 114, ал. 1, от ЗППЦК, представляваща по Договор за дистрибуция, който предстои да се сключи между „Неохим“ АД – Продавач и „Евро Ферт“ АД – Дистрибутор, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите, на публичното дружество „Неохим“ АД, насрочено за месец юни 2019 г.

Нашето проучване включва преглед на предоставените от Възложителя договори, отчетни справки за приходите и разходите, бизнес прогнози, и други данни, които имат отношение към резултатите от дейностите свързани с реализацията на Сделката. Предоставената изходна информация бе приета, без допълнителна верификация, и се разглежда като обективно и вярно представяща резултатите от дейността на „Неохим“ АД, свързана със Сделката, към датата на експертизата.

## ЕКСПЕРТНО СТАНОВИЩЕ

*ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ЗА ДИСТРИБУТИРАНЕ НА АМОНИЕВ НИТРАТ, ТОРОВО КАЧЕСТВО, С ДИСТРИБУТОРА „ЕВРО ФЕРТ“ АД, ПО ДОГОВОР ЗА ДИСТРИБУЦИЯ, КОЙТО ДА СЕ СКЛЮЧИ МЕЖДУ „НЕОХИМ“ АД – ПРОДАВАЧ И „ЕВРО ФЕРТ“ АД – ДИСТРИБУТОР, СЪС СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА ПЕТ ГОДИНИ, СЧИТАНО ОТ 01.01.2020 Г.*

Наблюдението на пазара на амониев нитрат показва, че е разпространена практика предприятията производители на този сток продукт да ползват свързани лица, за едровата дистрибуция на произведената стока, което в повечето случаи се обяснява с изискващите се специални мерки за сигурност и противопожарна безопасност, които трябва да се съблюдават и на които трябва да отговаря логистичната мрежа на дистрибуторите, свързана със съхранението и продажбите на по-значителни едрови количества. Основният конкурент на „Неохим“ АД, е „Агрополихим“ АД, който е с производствен капацитет от близо 300 хил. тона годишно, който също използва като основен и единствен дистрибутор свързано лице (дъщерното си дружество „Афер България“ ЕООД), което извършва цялостния пласмент на произведения амониев нитрат. Нещо повече, чрез дъщерното дружество се пласира и внос на амониев нитрат на българския пазар. Аналогична е обстановката и на румънския пазар, където произвежданите количества от повечето търговски групи преминават само през един едрови дистрибутор (напр. Interagro Srl), преди да стигнат до крайните потребители. Налага се изводът, че продажбата, чрез дистрибутор - свързано лице, е обичайна практика на пласмент, в сегмента на разпространение на амониев нитрат.

Публичното дружество производител на амониев нитрат „Неохим“ АД ще получи (получава) от Сделката за дистрибуция широк кръг икономически, материални и нематериални ползи, които основно (ще) се изразяват в следното:

✓ Разглежданата Сделка е изцяло свързана с основния предмет на дейност на двете дружества по Договора, представлява обичайна търговска  
Експертно становище за икономическата целесъобразност на сделка за дистрибутиране на амониев нитрат, торово качество, с дистрибутора „Евро Ферт“ АД

практика и се осъществява систематично, чрез множество подделки, през целия период на действие на Договора, което осигурява добра ритмичност на продажбите и в резултат на което устойчива ритмичност без прекъсвания на производствения процес на публичното дружество „Неохим“ АД.

✓ Сделката заема значителен дял в търговската дейност на публичното дружество производител „Неохим“ АД. Дистрибуторът „Евро Ферт“ АД и до сега е осъществявал най-съществен дял от продажбите, които за 2018 г. са в размер на над 208 хил. т. амониев нитрат, което е над 45% от производството, осъществено през изтеклата 2018 година.

| Продажби на амониев нитрат в натура (тона) | 2016           | 2017           | 2018           |
|--|----------------|----------------|----------------|
| от Неохим на Евро Ферт                     | 306 059        | 222 928        | 208 555        |
| Дял  | 56,23%         | 44,99%         | 45,71%         |
| от Неохим на Бореалис                      | 81 317         | 73 778         | 55 670         |
| Дял  | 15%            | 15%            | 12%            |
| от износ (пряко от Неохим)                 | 155 676        | 197 691        | 190 554        |
| Дял  | 28,6%          | 39,9%          | 41,8%          |
| на вътрешен пазар (пряко от Неохим)        | 1 244          | 1 154          | 1 434          |
| дял  | 0,23%          | 0,23%          | 0,31%          |
| <b>ОБЩО</b>                                | <b>544 296</b> | <b>495 551</b> | <b>456 213</b> |

✓ Предлаганата предстояща Сделка ще заема значителен дял в търговската дейност на производителя „Неохим“ АД. Дистрибуторът „Евро Ферт“ АД е с намерения да реализира съществен дял от продажбите, които за срока на действие на Договора се очаква да бъдат 300 хил. т. амониев нитрат годишно, което е близо 50% от очакваното натурално производство.

| Продадено количество амониев нитрат в натура(в тона) | ОТЧЕТ          | ПРОГНОЗА      |               |               |               |               |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2018           | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          |
| от Неохим на Евро Ферт                               | 208 555        | 300 000       | 300 000       | 300 000       | 300 000       | 300 000       |
| Дял  | 45,71%         | 49,83%        | 49,83%        | 49,83%        | 49,83%        | 49,83%        |
| от Неохим на Бореалис                                | 55 670         | 100 000       | 100 000       | 100 000       | 100 000       | 100 000       |
| Дял  | 12%            | 16,61%        | 16,61%        | 16,61%        | 16,61%        | 16,61%        |
| от износ (пряко от Неохим)                           | 190 554        | 200 000       | 200 000       | 200 000       | 200 000       | 200 000       |
| Дял  | 41,8%          | 33,22%        | 34,56%        | 32,15%        | 32,15%        | 30,43%        |
| на вътрешен пазар (пряко от Неохим)                  | 1 434          | 2 000         | 2 000         | 2 000         | 2 000         | 2 000         |
| Дял  | 0,31%          | 0,27%         | 0,27%         | 0,27%         | 0,27%         | 0,27%         |
| <b>ОБЩО</b>  | <b>456 213</b> | <b>602000</b> | <b>602000</b> | <b>602000</b> | <b>602000</b> | <b>602000</b> |



✓ При осъществяване на отделните сделки по Договора, Дистрибуторът предплаща заявените количества, с което авансово се осигуряват оборотни средства за „Неохим“ АД. Икономическата изгода на публичното дружество от дистрибуторската Сделка се състои в това, че се акумулира авансово ресурс, който се инвестира в производството, вместо в търговската дейност. За 2018 г. авансово (средно между 10 и 30 дни) са заплатени почти всички осъществени продажби по Договора, което представлява близо 45,7% от приходите от продажби на „Неохим“ АД.

✓ Размерът на дистрибуторската отстъпка (10%) се преценява като справедлива, предвид това, че ако дейността трябваше да се извършва от „Неохим“ АД, тя би отразявала оперативната приходно разходна структура на преките продажби на дружеството, която за последните години е представена таблично, както следва:

| Позиция  | 2016       | 2017       | 2018       | Средно за наблюдавания период |
|--|------------|------------|------------|-------------------------------|
| Нетни приходи от продажби пряко от „Неохим“ АД           | 57 424 414 | 73 747 743 | 71 710 185 | <b>202 882 341,92</b>         |
| Разходи за продажби на амониев нитрат пряко от Неохим АД | 6 980 760  | 10 051 305 | 13 723 944 | <b>30 756 009,79</b>          |
| дял на разходите в приходите                             | 12,16%     | 13,63%     | 19,14%     | <b>15,16%</b>                 |

Сумата на нетните приходи от преки продажби за наблюдаваните отчетни периоди, без дистрибуция, е 202 882 хил. лв., а разходите за продажба на амониев нитрат пряко от „Неохим“ АД, без дистрибуция, са 30 756 хил. лв., от което е изчислен дялът на разходите в приходите и той съставлява 15,16%. Разглеждания процент е по-голям с 5,16% от предвидената в договора дистрибуторската отстъпка, което показва, че ако „Неохим“ АД извършва съответната част от дейността по продажбите и разпространението амониевия нитрат самостоятелно, без дистрибуция, то размерът на разходите на дружеството биха били по-големи, отколкото разходите за дистрибуция, респ. от дистрибуторската отстъпка.

От посоченото се налага извода, че размерът на договорената дистрибуторска отстъпка (10%) е съпоставима с разходите за преки продажби на амониевия нитрат, осъществявани от „Неохим“ АД, и може да се определи като изгодна и целесъобразна.

Експертно становище за икономическата целесъобразност на сделка за дистрибутиране на амониев нитрат, торово качество, с дистрибутора „Евро Ферт“ АД

Освен количествено измеримите ползи публичното дружество „Неохим“ АД ще получи и множество косвени и/или нематериални ползи от Сделката, които основно намират израз в следното:

✓ Чрез Сделката се постига разделяне на управлението на производството от управлението на търговията, като основна част от търговската дейност се прехвърля върху Дистрибутора. Чрез посоченото ще е възможно да се извършва по-качествен контрол върху търговската дейност, като се осигури по-тясно специализиран мениджмънт, използването на профилирани специалисти и консултанти с чиято помощ, макар и косвено, на по-високо експертно ниво, ще се защитават интересите на публичното дружество производител „Неохим“ АД.

✓ Като се предостави дистрибуцията на фирма „Евро Ферг“ АД, която притежава опит в търсенето и намирането на клиенти, има установена добра практика при продажбите към крайни потребители и притежава необходимия кадрови потенциал, „Неохим“ АД ще бъде улеснен при извършването на пласмента и ще може да насочи освободените от това организационни, човешки и финансови ресурси към основната си производствена дейност.

✓ Дистрибуторът има разработени, установени и утвърдени целеви пазари, има изградена собствена пласментна мрежа от крайни потребители, поради което няма да се налага „Неохим“ АД да извършва инвестиции в изграждането на собствена клиентска база, за да осигурява реализацията на произведения амониев нитрат.

✓ Логистичните и складови помещения, с които разполага „Евро Ферг“ АД са специализирани за съответните търговски дейности съобразени с изискванията на действащото в страната законодателство. Дистрибуторът разполага със собствени транспортни средства и договорни възможности за наемане и на друг специфичен транспорт. Посоченото спестява разходи по визираните логистични и транспортни дейности, които до сключването на договора би извършвал производителя „Неохим“ АД.

✓ Дистрибуторът е разработил и прилага добри практики в следенето на нуждите на клиентите, на потребителското търсене и предлагане, познава регионалните потребности на крайните клиенти - земеделските производители. Извършва специализирана консултантска дейност за

Експертно становище за икономическата целесъобразност на сделка за дистрибутиране на амониев нитрат, гориво качество, с дистрибутора „Евро Ферг“ АД

определяне на необходимите им количества при водене на преговори, за постигане на взаимно-приемливи условия при осъществяване на продажби на амониевия нитрат. С посоченото се постига икономия на времеви и човешки ресурси, както и на разходи за високо квалифицирани трудови ресурси, свързани с маркетинговата дейност.

✓ В перспектива, през прогнозните години се очаква продажбите на амониев нитрат да бъдат увеличени в сравнение с 2018 г., като да бъде достигнат обем в размер на 600 - 602 хил. тона. Преобладаваща част от продажбите на амониев нитрат ще бъдат осъществени на вътрешен пазар. В този процес на реализация на произведената продукция се очаква съществено място да имат сделките с действащи и бъдещи дистрибутори на „Неохим“ АД, и в частност се очаква разглежданата, настояща Сделка за дистрибуция да продължи, да заема съществен дял в продажбите на произвежданата продукция на публичното дружество, което подчертава нейната целесъобразност.

**В ЗАКЛЮЧЕНИЕ** може да се определи, че Сделката по сключването на договора за дистрибуция на амониев нитрат, ЕО тор, между продавача „Неохим“ АД и дистрибутора „Евро Ферт“ АД е **ИКОНОМИЧЕСКИ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНА** за публичното дружество производител „Неохим“ АД, тъй като осигурява както преки финансово икономически изгоди, така и множество косвени, организационно управленски и/или нематериални ползи.

Изготвил:



д-р А. Гиндев

Управител на ИСС



инж. Ц. Бончева





**ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ СОФИЯ ООД**

София 1142  
ул. „Л. Каравелов“ №1, ет. 1  
Тел. 02/ 9815157  
9815167, 9815162, 9890706  
Факс 02/ 9815164  
e-mail: office@essbg.com

---

# ОЦЕНКА

НА  
ДИСТРИБУТОРСКА СДЕЛКА

НА  
АМОНИЕВ НИТРАТ,  
МЕЖДУ



„НЕОХИМ“ АД - ПРОДАВАЧ

И

„ЕВРО ФЕРТ“ АД - ДИСТРИБУТОР

Март, 2019 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

|   |    |
|---|----|
| I. ВЪВЕДЕНИЕ  | 3  |
| 1.1. Задание на оценката                            | 3  |
| 1.2. Източници на информация                        | 3  |
| 1.3. Допускания и ограничаващи условия при оценката | 4  |
| 1.4. Статут и характеристики на компанията          | 5  |
| II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА                    | 7  |
| 2.1. Основни положения на договора за дистрибуция   | 7  |
| 2.2. Производство и продуктова листа на продавача   | 8  |
| 2.3. Спецификация на дистрибутираната стока         | 9  |
| 2.4. Конкуренти                                     | 10 |
| 2.5. Продажби, приходи и разходи по сделката        | 11 |
| 2.6. Прогнозна програма за дистрибуция              | 11 |
| III. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА И РЕЗУЛТАТИ                   | 13 |
| 3.1. Оценка на пазарната стойност на Стоката        | 14 |
| 3.2. Преценка размера на дистрибуторската отстъпка  | 17 |
| 3.3. Оценка пазарната стойност на Сделката          | 17 |
| 3.4. Резултат от приложените оценителски методи     | 21 |
| IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА                        | 24 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ  | 25 |

## I. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е извършена от „ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ СОФИЯ” ООД, след възлагане.

**Обект на оценка** е пазарната стойност на дистрибуторска сделка между „Неохим” АД – Продавач „Евро Ферг” АД – Дистрибутор, по смисъла на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 / 17.09.2003 г. на КФН, по Договор за дистрибуция, който да се сключи между „Неохим” АД – Продавач и „Евро Ферг” АД – Дистрибутор, със срок на действие на договора 5 /пет/ години, считано от 01.01.2020 г.

**Стандарта на стойността.** За целите на настоящия доклад е използван стандартът **пазарна стойност**, която в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО) се дефинира като стойността която „...отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.,,

**Ефективна дата на оценката** е 31.12.2018 г., към която се отнася предоставената от Възложителя актуална отчетна информация.

**Предназначението** на оценката е тя да се ползва от Възложителя, като обективна стойностна база при изготвяне на Мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Неохим“ АД, до Общото събрание на акционерите, по смисъла на чл. 114а, ал. 1, от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 (от 17.09.2003 г.) на КФН относно Условията и целесъобразността на извършване на Сделка по чл. 114, ал. 1, от ЗППЦК, представляваща по Договор за дистрибуция, който предстои да се сключи между „Неохим” АД – Продавач и „Евро Ферг” АД – Дистрибутор, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите, на публичното дружество „Неохим” АД, насрочено за месец юни 2019 г.



## **1.2. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ**

- Одитирани и неодитирани Счетоводни отчети;
- Справки и извлечения от счетоводни сметки и отчети;
- Договори и информация за тяхното изпълнение;
- Общо достъпна пазарна информация за обекта на оценка;
- Официални информационни източници;
- Собствена база данни;
- Други.

## **1.3. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ ПРИ ИЗВЪРШВАНЕ И ПОЛЗВАНЕ НА ОЦЕНКАТА**

Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), ЗНО, МСФО и действащото към датата на изготвяне на оценителския доклад, законодателство в Р. България.

Техническите и функционални параметри на обекта на оценка са приети по представените от Възложителя документи и устна информация. Доколкото ни е известно, всички данни на които сме разчитали при достигане до становищата и заключенията, или които сме изложили в настоящия доклад, са достоверни и коректни. Въпреки, че са събрани от източници, които разглеждаме като надеждни, не се дава гаранция и не се поема отговорност за истинността или точността на данните, становищата или преценките, за които е посочено, че са представени от други. Ние се позовавахме на тези данни без независима верификация или потвърждение. Като част от анализа, за нуждите на настоящата оценка, не сме извършвали одит на тези данни. Съответно, не даваме становище или друга форма на уверение по отношение на тези данни.

Преобладаващата част от предоставената за ползване информация, Възложителя разглежда като конфиденциална, оповестяването на която би могло да доведе до съществени вреди за „Неохим” АД, тъй като засяга маркетингови, търговски и конкурентни интереси на дружеството, а също така би разкрило вътрешна информация. Предвид посоченото нейното използване в основния доклад е ограничено и тя е изведена в приложения, неподлежащи на публикуване, на основание чл. 46, ал. 2 от Наредба № 2, 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.

Настоящият доклад за оценка не е предхождан от правен анализ и не се

поема отговорност по правни въпроси.

Заклучението за пазарна стойност, изложено в настоящия доклад, се основава на предварителните условия и заявената цел.

Оценката е независима. Оценителите заявяват, че нямат лични и не представляват чужди интереси към обекта на оценка. Възнаграждението за оценката не е свързано с резултатите от нея.

Настоящият доклад е изготвен за заявената цел или цели и не е предназначен или валиден за някаква друга цел, за по-нататъшно разпространение или публикуване, нито да бъде използван, дори в съкратена форма, за цел, различна от посочената по-горе, без писменото разрешение на „ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ СОФИЯ“ ООД. Като автор на настоящия доклад „ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ СОФИЯ“ ООД не поема никаква отговорност или задължение за загуби, претърпени от ръководството или собствениците на „Неохим“ АД или други страни в резултат на нарушаване на разпоредбите в настоящия параграф.

## **1.4. СТАТУТ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА КОМПАНИЯТА**

### **Фирма: „Неохим“ АД**

Компанията е вписана в Регистъра за търговски дружества на Агенцията по вписванията с ЕИК 836144932, ФД № 2/1990 г.

### **Седалище и адрес на управление**

България, Област Хасково; Община Димитровград; ПК 6403 гр. Димитровград; ул. „Химкомбинатска“, Източна индустриална зона.

### **Предмет на дейност**

Производство на неорганични и органични химически продукти, научноизследователска, инженерингова и търговска дейност.

Основна икономическа дейност от НКИД: 2015 производство на азотни съединения и торове.

### **Размер на капитала**

Капиталът на Дружеството е в размер на 2 654 358 лева, разпределен в 2 654 358 обикновени, безналични, поименни неделими акции с право на глас с номинална стойност 1 лева всяка една. Капиталът е изцяло внесен.

Фирмата е публично акционерно дружество по смисъла на ЗППЦК и акциите се търгуват на Българската фондова борса.

## Управление

Органите на управление на компанията са съответни на статута му на акционерно дружество с едностепенна система на управление.

### *Общо събрание на акционерите*

Общият брой акционери на дружеството е 2911 лица. От тях 77 са юридически лица, които притежават 2 508 556 бр. акции.

Юридически лица, които притежават над 1 % от капитала на дружеството са:

- Еко Тех АД - 24.28 %;
- Евро Ферг АД - 24.03 %;
- Феборан ООД - 20.30 %;
- Агрофер Интернешънъл Естаблишмънт, Лихтенщайн - 7.68 %;
- УПФ Съгласие - 3.33 %;
- Неохим АД (обратно изкупени акции) - 2.58 %;
- ЗУПФ Алианс България - 2.30 %;
- УПФ ЦКБ Сила - 2.19 %;
- ДПФ ЦКБ Сила – 1,21%.

Няма физически лица, които притежават акции над 1 % от капитала на дружеството.

### *Съвет на директорите*

Димчо Стайков Георгиев, Председател;  
Елена Симеонова Шопова, зам. Председател;  
Димитър Стефанов Димитров, изп. Директор ;  
Васил Живков Грънчаров, член;  
Виктория Илиева Ценова, член;  
Зърнени Храни България, член, чрез Никола Пеев Мишев;  
Тошо Иванов Димов, член;  
Хуберт Пухнер, Лнч: 540222 Австрия, член;  
Мартина Михаела Аубергер, Лнч: 700525 Австрия, член;

### *Начин на представляване*

Дружеството се представлява и управлява от всеки един от двамата поотделно :

Димитър Стефанов Димитров – изпълнителен директор, и  
Стефан Димитров Димитров – прокурист



## II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

На оценка подлежи СДЕЛКА по Договор за дистрибуция на СТОКАТА амониев нитрат ЕО тор, който ще бъде подписан от „Неохим” АД, в качеството му на производител на посочената стока, от една страна като ПРОДАВАЧ, и „Евро Ферг” АД, от друга страна в качеството му на ДИСТРИБУТОР.

За произвеждания амониев нитрат ЕО тор със съдържание на общ азот на база сухо вещество 34,4% дружеството производител и продавач е регистрирал и е притежател на Търговската марка „Неоферт“.

### 2.1. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДИСТРИБУЦИЯ

*Основните положения* свързани с дистрибуцията са представени подробно в проекта на Договора за дистрибуция (Приложение № 1), а по-долу е акцентирано върху отделни аспекти от тях, които биха имали отражение върху извежданата индикация на пазарната стойност на Сделката.

ПРЕДМЕТ на Сделката е разпространението на Стаката амониев нитрат, ЕО тор, при което, Продавачът продава, а Дистрибуторът купува с цел препродажба на Стаката на трети лица. Дистрибуторът ще действа като самостоятелен търговец, който продава доставената от Продавача стока и сключва договори с трети лица на свой риск, от свое име и за своя сметка. Дистрибуторът няма представителни права по отношение на Продавача и е независим търговец от Продавача, по всички въпроси, по които не са постигнати изрични договорености.

СРОКЪТ на действие на договора е от 01.01.2020 до 31.12.2024 година. Предвидено е, че ако след изтичане срока на договора, и двете страни продължат да изпълняват задълженията си по него, договорът ще се смята продължен за срок от една година, като удължението може да се повтори два път (но не повече от общо 2 допълнителни години), независимо от липсата или наличие на писмено уведомление.

Посочено е, че Дистрибуторът сключва свободно поддистрибуторски споразумения с поддистрибутори, съгласно обичайната пазарна и собствената си търговска практика и не може да въвежда ограничения в споразуменията си с поддистрибуторите, относно цената, количеството на стоките, територията, клиентите или крайните потребители на стоките или отделни групи от тях.

Дистрибуторът се задължава след съгласуване с Продавача да провежда непрекъснатата политика за стимулиране на продажбите на стоката

и разширява пазара и клиентелата, да се съобразява с маркетинговата и рекламната политика на Продавача, като приема да извършва цялостната реклама, представяне и промоциране на стоката за своя сметка.

Дистрибуторът няма право да прехвърля правата си по този договор, или да преупълномощава с тях, без съгласието на Продавача, трети лица.

Местоизпълнението е франко площадката на Продавача. Разходите по товаренето, предаването и меренето (теглене) са за сметка на Продавача, а разходите по приемането и превоза, от мястото на предаването до местоназначението - за сметка на Дистрибутора.

Цената на стоката е цената действаща към момента на съответната доставка, франко производствената площадка. Дистрибуторът има право на търговска отстъпка 10% от продажната цена на Продавача. Предвидени са процесуални действия при промяна на пазарната конюнктура и начин на осъществяване на плащанията.

Предвидени са възможности за рекламации и санкции при неизпълнение и за двете страни по договора.

## **2.2. ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДУКТОВА ЛИСТА НА ПРОДАВАЧА**

Предприятието на продавача „Неохим” АД е построено през 1951 г., като завод за производство на изкуствени азотни и фосфорни торове, амоняк, сярна киселина и азотна киселина. Инсталацията за производство на амониев нитрат е пусната в експлоатация през 1987 г. с мощност 450 000 т/г. В края на 2008 год. е въведено в експлоатация разширение, което води до увеличаване на производителността на инсталацията до 710 000 т/г. Производствения процес е базиран на природен газ, като разходите за природен газ заемат над 80% от разходите за суровини и материали, което има пряко отражение върху стойностните показатели на произвежданата продукция.

Номенклатурата на производство непрекъснато се променя в зависимост от конюнктурата на пазара и икономическата ефективност на произвежданите продукти. Към датата на оценката „Неохим“ АД произвежда широка гама от продукти която наброява над 30 основни номенклатурни позиции.<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> <https://www.neochim.bg/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%BA%D1%82%D0%B8/>

## 2.3. СПЕЦИФИКАЦИЯ НА ДИСТРИБУТИРАНАТА СТОКА

Основния сток продукт произвеждан от „Неохим“ АД и обект на договора за дистрибуция е амониев нитрат ЕО тор, чиито основни показатели на физикохимичните му свойства са следните:

| Показатели  | Типични стойности | Гранични стойности   |
|---|-------------------|----------------------|
| Съдържание на амониев нитрат ,на база сухо вещество, %    | 97.1              | мин. 97.1            |
| Съдържание на общ азот на база сухо вещество, %           | 34.4              | мин. 34.4            |
| в т. ч.: – амонячен, %                                    | 17.0              | мин. 17.0            |
| - нитратен, %   | 17.апр            | мин. 17.4            |
| Влага, %  | 0.2-0.6           | макс. 0.6            |
| Горими съставки, изразени като С, %                       | 0.08              | макс. 0.2            |
| Порьозност /масло-поглъщаемост/, %                        | 2                 | макс. 4              |
| рН на воден разтвор при 20 °С(10 g/ 100 cm <sup>3</sup> ) | 4.5-6.0           | мин. 4.5             |
| Хлор /като Cl/, %   | 0.005             | макс. 0.02           |
| Тежки метали /като Cu/, mg/kg                             | 10                | макс. 10             |
| Сипкавост, %  | 100               | мин. 100             |
| Гранулометричен състав:                                   |                   |                      |
| - частици с размери под 1mm , %                           |                   | макс. 5              |
| - частици с размери под 0.5 mm, %                         |                   | макс. 3              |
| Неорганични добавки, %                                    |                   |                      |
| - изчислено като магнезиев окис                           | 0.3-0.5           | макс. 0.5            |
| Органична антисбиваща добавка                             | третиран          | третиран             |
| Устойчивост на детонация                                  | отговаря          | Да отговаря на теста |

Произвеждания амониев нитрат се пакетира в двупластови полипропилен/полиетиленови торби от 25 или 50 кг., в биг бегси от 500, 600 или 1000 кг., слингове и слингбекси (с по 30 бр. торби x 50 кг) 1500 кг.

Производството на амониев нитрат, през последните години, се е осъществявало с променливи обеми: 2016 – 540 599 т; 2017 – 510974 т, 2018 – 464961 т., което се движи в интервала 60-70% от производствения капацитет на инсталацията, за производство на амониев нитрат на „Неохим“ АД.

Индикативните цени на амониев нитрат за крайни потребители, предлагани от „Неохим“ АД, са силно динамична величина, която периодично се променя, съобразно пазарните условия и сезонността. Те се определят със Заповеди на „Неохим“ АД (виж. Приложение № 2) и за последната 2018 г. са променяни 18 пъти. Последните предоставени



заповеди, с които са променени продажните цени, валидни към датата на оценката, са както следва:

| Вид стока и опаковка (лв. на тон без ДДС)   | Считано от 26.11.2018 | Считано от 7.12.2018 | Считано от 18.01.2019 |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 1. Амониев нитрат Неоферт ЕО тор<br>Насипно състояние (в опаковка на клиента)           | 440                   | 440                  | 445                   |
| 2. Амониев нитрат Неоферт ЕО тор<br>Опакован в 50 кг. торби и биг бегси от 600 кг       | 450                   | 450                  | 455                   |
| 3. Амониев нитрат Неоферт ЕО тор<br>Опакован в 25 кг. торби                             | 462                   | 462                  | 467                   |
| 4. Амониев нитрат водоразтворим ЕО тор<br>Опакован в 50 кг. торби и биг бегси от 500 кг | 470                   | 470                  | 475                   |

## 2.4. КОНКУРЕНТИ

На българския пазар основните производители на амониев нитрат са „Неохим“ АД и „Агрополихим“ АД Девня, с капацитет около 300 хил. т годишно. И двете предприятия работят на природен газ, което ги прави силно зависими от доставчиците на газ, поради отсъствие на диверсифицирани доставки за страната.

„Агрополихим“ АД, Девня е **основния конкурент** на „Неохим“ АД и осъществява продажбите на амониевия нитрат на вътрешния пазар почти изцяло, чрез дъщерното си дружество дистрибутор „АФЕР България“ ЕООД<sup>2</sup>, а на външните пазари, чрез директни договори с мажоритарния собственик ACID&FERTILIZERS. „Агрополихим“ АД има диверсифицирана продуктова гама на производство и реализация на торове – амониев нитрат, течен азотен тор, троен суперфосфат, моноамониев фосфат, диамониев фосфат, комплексни торове NPK, междинни продукти и др.

Дъщерното дружество „Афер България“ ЕООД има пазарен дял около 50% от продажбите на азотни, азотно-фосфорни и фосфорни торове в страната. Забелязва се, че въпреки защитните мита за внос в ЕС, от страни като Грузия и Русия, такъв внос на българския пазар се реализира и на него се предлагат вносни торове.

<sup>2</sup>Източник: <https://agropolychim.bg/kompaniyata/pazari-i-distributsiya/obsht-pregled/>

## 2.5. ПРОДАЖБИ, ПРИХОДИ И РАЗХОДИ ПО СДЕЛКАТА

През 2018 година продажбите на амониев нитрат осъществени от „Неохим“ АД са в продължение на тенденцията за снижение на средните годишни обеми на реализация. В сравнение с 2017 година, когато са продадени 495 551 тона, през 2018 е осъществена реализация от 456 213 тона, което е снижение от 39 хил. тона.

Нетните приходи от продажби на амониев нитрат, общо за Дружеството за 2018 г. (77 898 хил. лв.), са спаднали спрямо 2017 г. (82 680 хил. лв.) с над 13 млн лева (виж Приложение № 3). Най-съществен дял в този спад има в продажбите осъществени от дистрибутора Бореалис ООД (6,5 млн. лв.), следван от спад в продажбите на дистрибутора Евро Ферт АД (4,7 млн. лв.) и продажбите от износ осъществен пряко от Неохим АД ( 2,1 млн. лв.). Приходите реализирани пряко от Неохим АД на вътрешния пазар, за последната отчетна година, отбелязват неголям ръст спрямо предходния отчетен период (107 хил. лв.).

При разходите, за производството на амониев нитрат, данните за 2018 г., спрямо тези от 2017 г., показват повишение, както при абсолютните стойности, така и при относителните стойности. Наблюдава се и изменение на вътрешната вертикална структура на икономическите елементи. Основен дял продължава да заемат разходите за суровини и материали (95,2%), и имат ръст от 5,1%, което е свързано с динамиката на цените на основната суровина – природен газ.

## 2.6. ПРОГНОЗНА ПРОГРАМА ЗА ДИСТРИБУЦИЯ

Предвижда се, през следващите пет календарни години, произвеждания от „Неохим“ АД амониев нитрат да постигне неголям ръст спрямо нивата достигнати през последната отчетна година. Очаква се обемът през първата прогнозна година, да достигне 602 хил. т. и да се запази такъв до края на прогнозния период (Приложение № 4). Въз основа на отчетните данни на Възложителя „Неохим“ АД, за предходни периоди, може да се направи допускане, че преобладаващата част от продажбите на амониев нитрат и през прогнозните периоди, ще бъдат осъществени на вътрешния пазар. В процеса на реализация на произведената продукция се очаква съществено място да има разглежданата Сделка за дистрибуция с „Евро Ферт“ АД (Приложение № 5). За улеснение на изчислителните процедури е предположено, че произведените прогнозни обеми ще бъдат реализирани през същия отчетен период, без преходен остатък.

Прогнозата за производството и продажбите на амониев нитрат, ЕО тор, в натура, за периода 2020 – 2024 г., която е възприета за целите на тази оценка, е представена в Приложение № 6, съдържащо данни за общата прогноза на натуралното производство за периода и за продажбите по години, в това число и продажбите които ще бъдат реализирани от дистрибутора „Евро Ферг“ АД.

---

### **III. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА И РЕЗУЛТАТИ**

В оценителската теория и практика са известни три общоприети подхода за оценка, а именно, сравнителен (пазарен), разходен, и приходен подход.

#### Сравнителен (пазарен) подход

Пазарният подход установява стойността чрез анализ на скорошни продажби на сравними активи. При оценяването се търси подобен актив, наскоро продаден или предложен за продажба на текущия пазар, който се анализира и сравнява с оценявания актив, като се правят корекции, ако такива се налагат, за разлики на фактори, като време на продажбата, местоположение, вид, жизнен цикъл, мащаб на бизнеса, обем на активите, размер на приходите финансови условия и др.

#### Разходен подход

Разходният подход оценява стойността на базата на разхода за възпроизвеждане или подмяна на актив, намалена с обезценяването, породено от физическо износване и функционално и икономическо остаряване, ако има такова и то може да се измери. Разходният подход се базира на твърдението, че един информиран купувач не би платил повече за даден актив от разходите за произвеждане на заместващ такъв, със същата полезност. Разходният подход обикновено осигурява най-надеждна индикация за стойността на подобрения върху земя, сгради със специално предназначение, специални съоръжения, инфраструктура и специални машини и оборудване, при които не се осъществяват често сделки.

#### Приходен подход

Приходният подход установява стойността на базата на капитализиране на нетните парични потоци, които може да бъдат генерирани, ако актива се ползва по предмета на дейност или се продаде. Настоящата стойност на прогнозираните приходи, въз основа на стойността на парите във времето, може да се установи чрез прилагането на норма за доходност. Надеждността на получения резултат зависи имплицитно от



достоверността на направените прогнози и очакваната норма на възвръщаемост. Съществуват няколко техники за прилагане на приходен подход, като изборът на най-подходящата зависи от надеждността на наличните данни.

В зависимост от характера и специфичните особености на оценявания обект, наличната изходна информация и предназначението на оценката се прави преценка за приложимостта и се извършва избор на съответния метод. В конкретния случай обект на оценка е дистрибуторска сделка изискваща оценка на два подобекта, като всеки от тях предполага прилагането на различен оценителски подход и методи.

### **3.1. ОЦЕНКА НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СТОКАТА АМОНИЕВ НИТРАТ, ЕО ТОР**

За достигане до заключение за пазарната стойност на продаваната стока - амониев нитрат, ЕО тор, от „Неохим“ АД, е преценен като допустим и възможно приложим сравнителния (пазарен) подход.

#### **СРАВНИТЕЛЕН (ПАЗАРЕН) ПОДХОД**

Това е подход, при който стойността на обекта на оценка се определя чрез пряко сравнение с пазарните цени на аналогични обекти – аналози, като под аналог се разбира обект, който е максимално съпоставим с оценявания такъв по своите физически, функционални, експлоатационни, технологични, потребителски и други характеристики.

Теоретично, в основа на сравнителния подход лежи принципа за „заменяемостта“, съгласно който най-високата стойност на оценявания обект се определя от най-ниската цена по която може да бъде придобит друг обект с аналогична полезност.

Сравнителния (пазарен) подход се реализира чрез три най-разпространени метода:

- метод на преките сравнения;
- метод на статистическото моделиране на цените, чрез ценови индекси;
- метод на статистическото моделиране чрез корелационно-регресионен модел.

Като приложим е преценен Метода на преките сравнения.

## МЕТОД НА ПРЕКИТЕ СРАВНЕНИЯ

Този метод е най-често използван, поради най-високата си достоверност и минимално необходимата информация за неговото провеждане. Метода е приложим когато за оценявания обект може да се намери близък аналог или няколко такива с известни общо достъпни цени. Оценката се провежда чрез сравнение на обекта на оценка, с избраните аналози и внасяне на съответни корекции в стойността, ако такива се налагат.

При прилагането на този метод, е препоръчително да се използват не по-малко от три пазарни аналога, съпоставими към датата и мястото на оценката, при което се счита, че колкото е по-широка базата за сравнение толкова е по-точен резултата от оценката. Принципа на оценяване намира израз в следната формула:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n P_{i-n}}{n}$$

Където:

V - Пазарна стойност на оценявания актив;

P - Пазарна цена на съответния аналог;

n - Брой на използваните аналози.

## ПРИЛОЖЕНИЕ НА МЕТОДА

Пазарната цена на амониевия нитрат има силно изразен сезонен характер и се променя периодично в зависимост от пазарното търсене, през различните годишни периоди.

Констатирано бе, че на българския пазар са налице само два оперативно функциониращи производителя на оценявания продукт. Това са „Неохим“ АД, Димитровград и „Агрополихим“ АД, Девня. На пазара се предлага и амониев нитрат от внос, произведен в Русия, Грузия, и др., чрез съответни търговски дружества вносители, представители и дистрибутори.

Преобладаващите предлагани цени (без ДДС), за метричен тон (МТ) опакован продукт (опаковки от 50 кг, 500 кг или 1000 кг), са за минимално количество от 25 тона. От посочените цени е възможна опция за приспадане на търговска отстъпка, съобразно конкретните условия на всяко отделно запитване за покупка. Цените, определени в заповедите на „Неохим“ АД, Димитровград, са съпоставими с наблюдаваните пазарни цени, което бе разгледано по-горе в този доклад.

При прилагането на метода са проследени общо достъпни офертни предложения, предлагани на българския пазар, за стоков продукт амониев нитрат, ЕО тор с идентична технологична спецификация, съобразени са със съществените търговски характеристики, имащи пряко отражение върху стойността като: минимален обем на доставка, пакетирано или насипно състояние, франко площадка на производителя/дистрибутора и др.

За извеждането на пазарната стойност на единична цена (лв./тон), от общо наблюдаваните офертни предложения (Приложение № 7) са подбрани сходни аналози. Изхождайки от ефективната дата на оценката са подбрани офертни предложения, направени през месец януари 2019 г. Изчислението е направено като е приложена формулата, за подбраните съпоставими аналози, което е представено таблично, както следва:

| № | продавач  | Дата на обявата | Производител                                | Цена лв/т  |
|---|---|-----------------|---|------------|
| 1 | МС Агри ООД предлага гранулирани торове на български и чуждестранни производители: Амониев нитрат Девня - 415 лв/тон ; Амониев нитрат Димитровград - 420 лв/тон; Карбамид Египет - 574 лв/тон Варна; Карбамид Египет - 572 лв/тон Бургас Калциево Амониев Нитрат - 408 лв/тон Пазарджик; Калциево Амониев Нитрат - 387 лв/тон Русе; 09.01.2019 185 прочитания ; Цените са без ДДС и транспорт. Номер на обявата: 217430 ; За контакт: 884185593 | 9.1.2019        | Агрополихим АД, Девня                       | 415        |
| 2 | Сайт № 1 за торове - torove.bg - АМОНИЕВ НИТРАТ /34.4% азот/ ; Русия - 415 лв/т. без ДДС - франко Бургас; Цените са на тон без ДДС за над 20 тона; Цената за доставка се договаря допълнително спрямо района; Условия на доставка: Начин на плащане - 100% предплащане на базата проформа фактура; Срок на доставка - Уточнява се предварително м/у страните  | 8.1.2019        | Амониев нитрат - /Русия/                    | 415        |
| 3 | Сайт № 1 за торове - torove.bg - АМОНИЕВ НИТРАТ /34.4% азот/ ; Девня - 420 лв/т. без ДДС - франко Девня; Цените са на тон без ДДС за над 20 тона; Цената за доставка се договаря допълнително спрямо района; Условия на доставка: Начин на плащане - 100% предплащане на базата проформа фактура; Срок на доставка - Уточнява се предварително м/у страните   | 8.1.2019        | Амониев нитрат - /Девня /                   | 420        |
| 4 | Сайт № 1 за торове - torove.bg - АМОНИЕВ НИТРАТ /34.4% азот/ ; Димитровград - 424 лв/т. без ДДС - франко Димитровград; Цените са на тон без ДДС за над 20 тона; Цената за доставка се договаря допълнително спрямо района; Условия на доставка: Начин на плащане - 100% предплащане на базата проформа фактура; Срок на доставка - Уточнява се предварително м/у страните   | 8.1.2019        | Неохим АД, Димитровград                     | 420        |
| 5 | Тангра България ООД - Амониев нитрат /Девня/, общо съдържание на азот 34%, Разфасовки: 500 кг биг-баг, 50 кг торби ; Цена от:417 лв/тон; Цената е без транспорт и ДДС; Офертата е валидна от 8.1.2019 до изчерпване на партидата;   | 8.1.2019        | Агрополихим АД, Девня                       | 417        |
| 6 | Тангра България ООД - Амониев нитрат /Димитровград/, общо съдържание на азот 34%, Разфасовки: 600 кг биг-баг, 50 кг торби ; Цена от:422 лв/тон; Цената е без транспорт и ДДС; Офертата е валидна от 8.1.2019 до изчерпване на партидата;  | 8.1.2019        | Неохим АД, Димитровград                     | 422        |
| 7 | Афер България ООД; Амониев Нитрат 34% от, склад в гр. Девня; цената е без ДДС, за метричен тон, опакован продукт (торби x 50 кг. или 500 кг.)   | 4.1.2019        | Агрополихим АД, или Грузия гр. Девня        | 440        |
| 8 | Афер България ООД; Амониев Нитрат 34% от, склад в гр. Стара Загора; цената е без ДДС, за метричен тон, опакован продукт (торби x 50 кг. или 500 кг.)  | 4.1.2019        | Агрополихим АД, или Грузия гр. Стара Загора | 470        |
|   |   |                 |   | <b>427</b> |



Изведената индикация на пазарната стойност на стоковия продукт амониев нитрат ЕО тор, по Метода на преките сравнения, считано към 31.12.2018 г., франко площадка на производителя, при минимално доставно количество 25 тона, в пакетирано състояние, без ДДС, без включен транспорт, е в размер на:

**427 лв./тон**

**(четирисотин и двадесет и седем лева, за един метричен тон)**

### **3.2. ПРЕЦЕНКА РАЗМЕРА НА ДИСТРИБУТОРСКАТА ОТСТЪПКА**

За целите на тази оценка, размерът на дистрибуторската отстъпка е определен като са проследени средно годишните разходи за преки продажби на амониев нитрат, осъществени от „Неохим“ АД, съпоставени с приходите от продажби на дистрибутираната стока. Изхождано е от хипотезата, че размерът на дистрибуторската отстъпка следва да отразява сумата от дела на разходите за продажбите и надбавката за обичайния търговски риск.

Ако дейността трябваше да се извършва пряко от „Неохим“ АД, а не от дистрибутор, тя би отразявала размера на оперативната приходно разходна структура за преките продажби на дружеството, към който следва да се прибави обичайната добавка за пазарен риск, за анализирания търговски сегмент (виж. Приложение № 8).

Счита се, че изведения размер на дистрибуторската отстъпка е съпоставим с разходите за преки продажби на амониев нитрат, осъществявани от „Неохим“ АД, през наблюдаваните, предходни отчетни периоди и се преценява като справедлив и целесъобразен, предвид това, че ако съответната част от дейността по продажба и разпространение на стоката – амониев нитрат ЕО тор, се извършва от самия „Неохим“ АД, размерът на дистрибуторската отстъпка би отразявал оперативната приходно- разходна структура на преките продажби на дружеството. Към тези разходи е добавена обичайната надбавка за посредника, която покрива елемента риск от продажбите, който съгласно договора за дистрибуция е изцяло за сметка на Дистрибутора.

### **3.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА ЗА ЦЕЛИЯ СРОК НА ДОГОВОРА**

Определянето на пазарна стойност на сделката до края на действието на договора, предполага използването на приходния подход и в частност метода „Дисконтирани парични потоци“. При този метод се прогнозира бъдещите парични потоци, които се очаква да се реализират от продажбата на амониевия нитрат, за периода от 01.01.2020 г. до края на 2024 г. и чрез изчислена норма на дисконтиране се определя тяхната настояща, пазарна стойност.

Прогнозата се базира на разработената от мениджмънта на „Неохим“ АД прогноза за производството на амониев нитрат в натура, както и от заявените намерения за продажби в натура на дистрибутора „Евро Ферт“ АД, които бяха разгледани в предходните раздели на този доклад. Прогнозата е изготвена, като за улеснение на аналитичните процедури, е възприето, че произведените количества, изцяло, без остатък и прехвърляния за бъдещи периоди, ще бъдат продадени в годината на производство.

Прогноза за производство и продажби в натура бе представена в табличен вид в Приложение № 6.

Годишните приходи от продажби са формирани от прогнозираните натурални продажби и изведената в предходния раздел пазарна единична цена за метричен тон и размера на договорната отстъпка за дистрибутора. Те са развити за целия срок на прогнозата на принципа „стоп цени“, което не предполага включване на инфлацията в прогнозата.

Очакваните, от „Неохим“ АД, годишни нетни приходи от продажби на амониев нитрат, за срока на действие на договора са представени в Приложение № 9.

За извеждане индикацията на пазарната стойност на приходните парични потоци следва те да бъдат дисконтирани, считано към 31.12.2018 г. с определена дисконтова норма.

#### **ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРИЛОЖИМАТА ДИСКОНТОВА НОРМА**

В оценителската теория е пояснено, че при използването на метода „Дисконтирани чисти парични потоци“ начинът на определяне на коефициента на дисконтиране трябва да бъде съобразен с вида на използвания паричен поток. За входящи и изходящи парични потоци формирани от покупко-продажби, нормата на дисконтиране е подходящо да

бъде определена по известния метод CAPM (Capital Asset Pricing Model) и представлява сбор между безрисковата норма на възвръщаемост ( $R_f$ ) и произведението на бета коефициента ( $\beta$ ) и разликата между прогнозната пазарна възвръщаемост ( $R_m$ ) и безрисковата норма на възвръщаемост ( $R_f$ ), изразено с математическа формула, както следва:

$$R = R_f + \beta * (R_m - R_f)$$

Безрисковата норма на възвръщаемост ( $R_f$ ) се идентифицира с доходността на съкровищните инструменти, като най-често се ползва ставката на възвръщаемостта на държавните ценни книжа (ДЦК). За целите на оценката, като безрискова норма на възвръщаемост е използвана доходността на българските десет годишни ДЦК, обявена от БНБ към 31.12.2018 г., която е 0.55%.

Извеждане на бета коефициент ( $\beta$ ). При оценката се използва средната „бета“ за отрасъла, в който оперира „Неохим“ АД, коригирана с нивото на финансов ливъридж на компанията, чрез използване на съотношението дълг/собствен капитал. За целта, първо се изчислява т.нар. „бета без дълг“ (unlevered beta), която отчита пазарния риск на компания с нулево ниво на дълг. За целта, средната за отрасъла бета се коригира със средното за отрасъла съотношение „дълг/собствен капитал“ и средна данъчна ставка, чрез следната формула:

$$\beta_u = \beta_a / (1 + (1-t) * (D_a/E_a))$$

Където:

$\beta_u$  бета без дълг (unlevered beta);

$\beta_a$  средна бета за отрасъла ;

t средна данъчна ставка за индустрията;

$D_a/E_a$  средно за отрасъла съотношение дълг/собствен капитал;

При прилагането на формулата са използвани изходни данни от интернет страницата на световно известния в теорията на оценяването проф. Асват Дамодаран<sup>3</sup> от Университета в Ню Йорк - и в частност изведени за отрасъл химическа промишленост, валидни за Европа, а именно:

$\beta_a$  средна бета за отрасъла (levered beta) – 0,980;

t средна данъчна ставка за индустрията - 16,56%;

D/E средно за отрасъла съотношение дълг/собствен капитал – 31,98%;

<sup>3</sup> <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>



В резултат на направените изчисления, получената „бета без дълг“ възлиза на 0.980.

Формулата за „бета с дълг“ (levered beta) отчита влиянието на дълга, който компанията „Неохим“ АД е поела. По този начин, „бета без дълг“, която отчита единствено бизнес риска се актуализира със съотношението „дълг/собствен капитал“, за да се получи бета на самата компания. Формулата за „бета с дълг“ е следната:

$$\beta_l = \beta_u * (1 + (1-t) * (D/E))$$

Където :

$\beta_l$  бета с дълг за „Неохим“ АД;

$\beta_u$  бета без дълг, която по-горе бе определена - 1.0959;

t - данъчна ставка валидна за „Неохим“ АД – 10%;

D/E съотношение лихвоносен дълг/собствен капитал за „Неохим“ АД което към 31.12.2018 г. е в размер на 21,09% (19 074 хил. лв. /90 442 хил. лв.), определено по балансови данни, съобразно годишния счетоводен отчет за 2018 г. (Приложение № 10).

След прилагане на формулата, бета коефициента за компанията „Неохим“ АД е  $\beta_l = 0,920$ , като за по-голяма прегледност изчислението е представено таблично както следва:

| <b>Определяне на бета коефициент (<math>\beta</math>)</b>                                 |              |
|---|--------------|
| $\beta_l = \beta_u * (1 + (1-t) * (D/E))$   |              |
| <b>коефициент бета с дълг за оценяваната компания (levered beta) <math>\beta_l</math></b> | <b>0,920</b> |
| Съотношение дълг/собствен капитал (D/E) за оценявана компания                             | 21,09%       |
| Данъчна ставка валидна за оценяваната компания (t)  | 10,0%        |
| Бета без дълг за отрасъла (unlevered beta) ( $\beta_u$ ) определя се по формула:          | 0,7736       |
| $\beta_u = \beta_a / (1 + (1-t) * (D/E))$   |              |
| средна бета за отрасъла (levered beta) ( $\beta_a$ )                                      | 0,980        |
| средна данъчна ставка за индустрията (отрасъла) (t)                                       | 16,56%       |
| средно за отрасъла съотношение дълг/собствен капитал (Da/Ea):                             | 31,98%       |

Прогнозната пазарна възвращаемост ( $R_m$ ) се дефинира като възвращаемостта на капиталовия пазар за всички рискови активи, а изразът в скоби ( $R_m - R_f$ ) е известен като пазарната рискова премия (Market Risk Premium).

За изчислението на Пазарната рискова премия ( $R_m - R_f$ ) за „Неохим“ АД, е използвана базисната рискова пазарна премия, която се изисква за „развит“ пазар и към нея е прибавена рискова премия за странови риск.

Базисната пазарна премия е определена като средногеометрична между разликите в доходността на акциите и дългосрочните ДЦК на американския пазар за периода 1928 г. - 2010 г. Американският пазар на акции и облигации има всички характеристики на развит пазар – достатъчно дълга история, достатъчен брой търгувани инструменти и ликвидност. Използваните данни са от вече цитираната интернет страницата на проф. Асват Дамодаран, където той публикува актуални оценки на премиите за риск, базирани на историческите данни за рисковата премия за акциите на развитите пазари и кредитния рейтинг на съответния развиващ се пазар. Тези оценки са използвани от широк кръг инвеститори и институции, сред които Световната банка и Международния валутен фонд. Базисна рискова премия за развит пазар на акции, съгласно цитирания уеб сайт е в размер на 5,96%.

Премията за странови риск (риск на съответната държава) е определена на база разликата в доходността на актив с рейтинг Ваа2, (каквото е рейтинга на България според Moody's,) и безрисковата норма на възвращаемост. Според данните на Reuters, правителствените облигации с рейтинг Ваа2 се търгуват с рискова премия от 175 пункта (1,75 %) над безрисковите тези с рейтинг ААА. Така получената надбавка (спред) може да се използва като премия за странови риск на дълговия пазар. За да се получи премията за странови риск за пазар на акции, тази надбавка следва да се умножи по коефициента на волатилност на съответния пазар (стандартното отклонение на пазара на акции като цяло/стандартното отклонение на пазара на облигации като цяло). Тъй като българския пазар няма достатъчно история за директно изчисляване на този коефициент, за целите на настоящата оценка е прието допускането (потвърдено от множество изследвания), че средния размер на този коефициент за развиващите се пазари е 1,5. След умножаване на двете стойности, премията за странови риск за българския капиталов пазар се определя на 2.63 %.

Сумирането на получените стойности за базисната пазарна премия (5,96%) и премията за странови риск (2,63), дават индикацията за пазарната рискова премия за „Неохим“ АД в размер на 8,59%.

Изчислението на търсената норма на дисконтиране, определена по метод САРМ е таблично представено както следва:

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Норма на дисконтиране (R)</b>                 |              |
| $r = R_f + \beta * (R_m - R_f)$                  | <b>8,45%</b> |
| безрискова норма на възвръщаемост $R_f$          | 0,55%        |
| бета коефициент ( $\beta$ ) на компанията        | 0,920        |
| прогнозната пазарна възвръщаемост ( $R_m$ )      | 9,14%        |
| рискова премия за "развит" пазар ( $R_m - R_f$ ) | 8,59%        |

Приетата за целите на тази оценка норма на дисконтиране е в размер на 8,45%.

### 3.4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ПРИЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОД

Пазарната стойност на сделката, до края на действието на договора, е изчислена, чрез сумиране на дисконтираните стойности на паричните потоци, по години за прогнозния период.

Подробните изчисления са представени в Приложение № 11, а крайните резултати са представени таблично, както следва:

| СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА ЗА ПРОДАВАЧА  | ПРОГНОЗЕН ПЕРИОД   |             |             |             |             |
|--|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 2020               | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        |
| Паричен поток от продажба на амониев нитрат от Неохим АД на Евро Ферт АД         | 115 290 000        | 115 290 000 | 115 290 000 | 115 290 000 | 115 290 000 |
| Дисконтов брой дни   | 365                | 730         | 1095        | 1460        | 1825        |
| Норма на дисконтиране  | 8,45%              | 8,45%       | 8,45%       | 8,45%       | 8,45%       |
| Фактор настояща стойност   | 0,9190             | 0,8445      | 0,7761      | 0,7132      | 0,6554      |
| Дисконтиран паричен поток  | 105 947 468        | 97 362 008  | 89 472 272  | 82 221 881  | 75 559 026  |
| <b>Пазарна стойност на сделката за Продавача „Неохим“ АД до края на договора</b> | <b>450 562 654</b> |             |             |             |             |

Пазарната стойност на сделката за Продавача, за продажба на Стоката амониев нитрат ЕО тор, за целия срок на действие на Договора, считано към 31.12.2018 г. е:

**450 562 хил. лв.**

**(четиристотин и петдесет милиона петстотин и шестдесет и две хиляди лева)**



| СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПКАТА ЗА ДИСТРИБУТОРА  | ПРОГНОЗЕН ПЕРИОД |            |           |           |           |
|---|------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
|   | 2020             | 2021       | 2022      | 2023      | 2024      |
| Паричен поток от отстъпката за дистрибутора Евро Ферт АД                        | 12810000         | 12810000   | 12810000  | 12810000  | 12810000  |
| Дисконтов брой дни  | 365              | 730        | 1095      | 1460      | 1825      |
| Норма на дисконтиране   | 8,45%            | 8,45%      | 8,45%     | 8,45%     | 8,45%     |
| Фактор настояща стойност  | 0,9190           | 0,8445     | 0,7761    | 0,7132    | 0,6554    |
| Дисконтиран паричен поток   | 11 771 941       | 10 818 001 | 9 941 364 | 9 135 765 | 8 395 447 |
| Пазарна стойност на отстъпката за дистрибутора Евро Ферт АД до края на договора | 50 062 517       |            |           |           |           |

Пазарната стойност на отстъпката за дистрибуция по Сделката за продажба на амониев нитрат, ЕО тор, за целия срок на действие на Договора, считано към 31.12.2018 г. е:

**50 063 хил. лв.**

**(петдесет милиона и шестдесет и три хиляди лева)**

Следва да посочим, че изведената индикация за пазарната стойност трябва да отговаря на заложената хипотеза в чл. 114, ал. 6 на ЗППЦК, при която, когато са налице няколко сделки, при които всяка една поотделно, е под праговете предвидени в посочения член, но в съвкупност надвишават тези прагове, те следва да се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години. Като е отчетено посоченото изискване, е изведена общата пазарна стойност на дистрибуторската сделка, която ще се сключи между „Неохим“ АД – Продавач и „Евро Ферт“ АД - дистрибутор, за дистрибуция на амониев нитрат, със срок на действие на договора 5 години.

Общата стойност на дистрибуторската сделка, в нейната съвкупност, е представена както следва:

| ОБЩА СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА   | СТОЙНОСТ (лв)      | %             |
|---|--------------------|---------------|
| 1. Пазарна стойност на сделката за продавача, до края на договора     | 450 562 654        | 90,0%         |
| 2. Пазарна стойност на отстъпката за дистрибуция, до края на договора | 50 062 517         | 10,0%         |
| <b>ОБЩО</b>   | <b>500 625 171</b> | <b>100,0%</b> |

Пазарната стойност на дистрибуторската сделка, в нейната съвкупност, която ще се сключи между „Неохим“ АД – Продавач и „Евро Ферт“ АД - дистрибутор, за целия срок на действие на Договора, считано към 31.12.2018 г. е:

**500 625 хил. лв.**

**(петстотин милиона, шестстотин двадесет и пет хиляди лева)**

## IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предпоставките, при които е извършена оценката са свързани с изготвянето на Мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Неохим“ АД, относно условията и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК, който ще бъде предложен за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД.

Във връзка с посоченото, определената, пазарна стойност на дистрибуторската сделка, в нейната съвкупност, която ще се сключи между публичната компания „Неохим“ АД, - Продавач и „Евро Ферт“ АД, - Дистрибутор, за целия 5 годишен срок на действие на Договора за дистрибуция, считано към датата на оценката е:

**500 625 хил. лв.**

**(петстотин милиона, шестстотин двадесет и пет хиляди лева)**

В това число:

Пазарната стойност на сделката за Продавача, за продажба на Стоката амониев нитрат ЕО тор, за целия срок на действие на Договора е:

**450 562 хил. лв.**

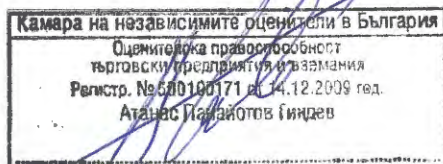
**(четирестотин и петдесет милиона петстотин и шестдесет и две хиляди лева)**

Пазарната стойност на отстъпката за дистрибуция на Стоката амониев нитрат, ЕО тор, за целия срок на Договора, е:

**50 063 хил. лв.**

**(петдесет милиона и шестдесет и три хиляди лева)**

Оценител:



д-р Атанас Гиндев

Управител на ИСС:



---

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Проект на договор за дистрибуция между „Неохим“ АД и „Евро Ферт“ АД;
2. Заповеди на „Неохим“ АД, за определяне на цени на амониев нитрат;
3. Справка (отчет) за нетни приходи от продажба на амониев нитрат, на „Неохим“ АД;
4. Прогноза на „Неохим“ АД, за продажбите на амониев нитрат ЕО тор, в натура;
5. Писмо на „Евро Ферт“ за дистрибуторски намерения;
6. Прогноза за производството и продажбата на амониев нитрат ЕО тор, в натура, за периода 2020- 2024 г., възприета за целите на оценката;
7. Наблюдавани офертни предложения за продажба на АН;
8. Преценка размера на дистрибуторската отстъпка;
9. Прогноза за годишните нетни приходи от продажби на амониев нитрат за срока на действие на договора;
10. Неодитиран годишен счетоводен отчет на „Неохим“ АД за 2018 г;
11. Оценителска таблица за определяне прогнозната стойност на сделката;
12. Одитиран годишен счетоводен отчет на „Неохим“ АД за 2017 г;
13. Сертификат на „ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ СОФИЯ” ООД.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ВАЖНА БЕЛЕЖКА

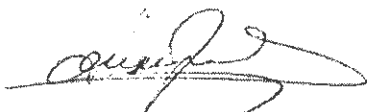
НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.46, АЛ. 2 ОТ НАРЕДБА № 2, ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА **ПРИЛОЖЕНИЯТА НА ТАЗИ ОЦЕНКА С №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, И 11, НЕ ПОДЛЕЖАТ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЯВАНЕ ИЛИ ПУБЛИКАЦИЯ**, ТЪЙ КАТО ЗАСЯГАТ МАРКЕТИНГОВИ, ТЪРГОВСКИ И КОНКУРЕНТНИ ИНТЕРЕСИ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, А СЪЩО ТАКА БИХА РАЗКРИЛИ ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЕТО БИ МОГЛО ДА ДОВЕДЕ ДО СЪЩЕСТВЕНИ ВРЕДИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО „НЕОХИМ” АД.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

Прогноза за продажби в натура за Неохим АД

|  | ПРОГНОЗЕН ПЕРИОД |                |                |                |                |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2020             | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           |
| Продадено количество амониев нитрат в тона | тона             | тона           | тона           | тона           | тона           |
| от Неохим на Евро Ферт                     | 300 000          | 300 000        | 300 000        | 300 000        | 300 000        |
| от Неохим на Бореалис                      | 100 000          | 100 000        | 100 000        | 100 000        | 100 000        |
| износ ( пряко от Неохим                    | 200 000          | 200 000        | 200 000        | 200 000        | 200 000        |
| на вътрешен пазар (пряко от Неохим)        | 2 000            | 2 000          | 2 000          | 2 000          | 2 000          |
| <b>ОБЩО</b>                                | <b>602 000</b>   | <b>602 000</b> | <b>602 000</b> | <b>602 000</b> | <b>602 000</b> |

изготвил:



А. Димитров - Директор Продажби

05/03/2019 год.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 10**

**Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. на  
„НЕОХИМ“ АД,  
публикуван като самостоятелна т. „б“  
от материалите по дневния ред на  
ОСА – 18.06.2019 г.**



## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 12**

**Годишен финансов отчет към 31.12.2017 г. на  
„НЕОХИМ“ АД,  
публично-оповестен и общодостъпен на сайта на  
Търговския регистър  
по партидата на „НЕОХИМ“ АД**

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 13**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 905700026 от 08 ноември 2018 год.

**„ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ – СОФИЯ” ООД**

гр. София, ул. „Любен Каравелов” № 1, Столична община

**ЕИК 010651178**

**ЗА ОЦЕНКА**

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,  
права на интелектуалната и индустриалната  
собственост и други фактически отношения,  
търговски предприятия и вземания,  
финансови активи и финансови институции,  
други активи,  
земяделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения № 85 от 07 ноември 2018 г. на Управителния съвет на КНОБ.

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

# НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЪОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

## 1. ЦАНКА ИВАНОВА ЛУКАНОВА - БОНЧЕВА - УПРАВИТЕЛ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 400100032 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100208 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

## 2. БОЙКА ИВАНОВА БОНЧЕВА - СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 400100031 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100207 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

- № 600100021 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови институции

- № 700100006 от 14.12.2009 год. за оценка на други активи, включително произведения на изкуството, които не са движими културни ценности

(ново и съвременно българско изобразително изкуство и антиквариат)

## НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

### 1. АНКА АНДОНОВА СТОЙКОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100178 от 14.12.2009 год.

за оценка на машини и съоръжения

### 2. АТАНАС ПАНАЙОТОВ ГИНДЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 500100171 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

- № 600100018 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови институции

### 3. ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВА НИКОЛОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100484 от 14.12.2009 год.

за оценка на недвижими имоти

### 4. АЛЕКСАНДЪР КИРИЛОВ ПАНДЕЗОВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100997 от 14.12.2009 год.

за оценка на недвижими имоти

### 5. МАРИЕТА МИЛКОВА ПОПОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 400100070 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100381 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

### 6. КИРИЛ ГЕОРГИЕВ ГЪЛБАЧЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100101300 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 300100484 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

### 7. ПЕТЯ ИВАНОВА СИЛЯНОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100493 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 500100184 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

### 8. НИКОЛАЙ ВЪРБАНОВ МИХНЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100101193 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 300100436 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

- № 500100392 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

### 9. АДРИАН ЗЛАТКОВ КУЦАРОВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100585 от 30.07.2010 год.

за оценка на машини и съоръжения

### 10. АНГЕЛ ИВАНОВ БОГДАНОВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100102167 от 17.11.2014 год. за оценка на недвижими имоти

- № 300100767 от 17.11.2014 год. за оценка на машини и съоръжения

- № 810100497 от 23.03.2015 год. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

### 11. АТАНСКА НИКОЛОВА ПЕНЕЛОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100881 от 23.10.2017 год.

за оценка на машини и съоръжения

### 12. НИКОЛА БОРИСОВ КЕДОВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100194 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 400100012 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100086 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

- № 600100007 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови институции

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

- трудово - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.