

## 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 Рамков договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който предстои да се сключи между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите 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 Рамков договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач.

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 Рамков договор между „Неохим“ АД, гр. Димитровград и „Асенова крепост“ 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 изпълнителния член от състава си да сключи следния Рамков договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач.

### **1.1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

При условията на продажба с периодично изпълнение (периодични доставки), Продавачът се задължава да прехвърля собствеността и да предава на Купувача, а последният се задължава да приема и да заплаща цената на заявените по реда и условията на този Рамков договор, полипропиленови тъкани торби, бит бегси, слинг бегси, наричани за краткост по-нататък стоките. Последните са подробно описани по вид, качество, единични цени, техническа спецификация и специални изисквания, в Ценовата листа и в Техническите спецификации и изисквания. Периодичното изпълнение на доставки на стоките се извършва, съгласно количества по видове стоки и срокове за доставка, определени със Заявка-спецификация, подавана от Купувача, до Продавача, по реда и условията, определени в Рамковия договор.

## **1.2. СРОК НА РАМКОВИЯ ДОГОВОР**

Рамковият договор ще бъде сключен за срок на действие от 5 години, считано от датата на подписването му. Не са предвидени клаузи на продължение срока на действие, след неговото изтичане.

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

Рамковият договор 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**

Предлаганите в Ценовата листа цени на гъвкавите полимерни опаковки, произвеждани от „Асенова Крепост” АД, имат изразен пазарен характер, променят се в зависимост от ред икономически фактори, в силна зависимост са от конкурентния натиск на местни и чуждестранни производители и вносители на аналогични продукти.

Цените на стоките в действащата Ценова листа се определят от Продавача „Асенова Крепост” АД, текущо на пазарен принцип, при съблюдаване на установилите се пазарни цени на предлаганите номенклатури и съобразно пазарното търсене.

Единичните цени на стоките номенклатури, предмет на предлаганата Сделка, са обявените и действащите съгласно Ценовата листа на Продавача, на които той продава на всички свои крайни клиенти, намалена с отстъпка от 2 %. При промяна на действащите пазарни цени се предвижда задължително уведомление между страните, а когато промяната е с повече от 30%, е определена възможност за сключване на допълнително споразумение за приемане на новата Ценова листа, при запазване на предвидената отстъпка. В зависимост от пазарната ценова динамика е възможно, при определени условия, да се предоговори и размера на първоначално определената отстъпка.

Предвидените единични цени са без ДДС, EXW (франко завода) на продавача, гр. Асеновград. Срокът за изработка на заявените номенклатури и количества е по съгласуван график. Транспорта е за сметка на купувача.

Заплащането стойността на всяка отделна заявка-спецификация се осъществява след изпълнение на доставката/експедицията на стоките и след издаването на фактура, за всяка изпълнена заявка, в срок от 10 календарни дни, от датата на експедицията на стоките по същата заявка.

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

Стоките обект на Рамковия договор включват три групи продукти : тъкани торби от полипропилен (ПП) и полиетилен (ПЕ); гъвкави тъкани контейнери (биг бекси) и гъвкави полипропиленови слингове (слинг бекси).

*Тъканите торби* ще се изработват целево, за нуждите на „Неохим“ АД, в две подгрупи : Тъкани полипропиленови торби (ПП), отворени, с вътрешна полиетиленова торба (ПЕ); и Тъкани полиетиленови торби (ПЕ) отворени, млечно бели и натурални с печат.

*Гъвкавите тъкани контейнери (биг бекси)* ще се изработват целево, за нуждите на „Неохим“ АД, в две подгрупи : биг бекси за еднократна употреба за вътрешен пазар и износ и биг бекси за многократна употреба.

Периодичното изпълнение на доставките на Стоките се извършва, съгласно количества по видове и срок за доставка, определяни със Заявка-спецификация, подавана от Купувача до Продавача по реда и условията, определени в Рамковия договор.

Предвидени са процедури по предаване и приемане на стоките, начина на осъществяване на евентуални рекламации, санкции и неустойки при неизпълнение на ангажиментите и за двете страни по Рамковия договор .

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

Сделката е в полза и на двете страни, по предлагания Рамков договор.

## 1.6. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ПРОДАВАЧ : „Асенова крепост“ АД, вписана в Регистъра за търговски дружества на Агенцията по вписванията с ЕИК 115012041, ФД № 8758/1991 г. на ПОС, със седалище и адрес на управление, гр. Асеновград, ул. ”Иван Вазов” № 2. „Асенова крепост“ АД е публично акционерно дружество по смисъла на ЗППЦК и акциите му, се търгуват на Българската фондова борса.

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

### *Общо събрание на акционерите*

Общ брой акционери на дружеството са 9517 лица. От тях 33 са юридически лица, които притежават 2 449 390 бр. акции. Юридическо лице, което притежава над 5 % от капитала на дружеството е „Зърнени храни България” АД - притежаващо 1669613 бр. акции, представляващи 65,58% от капитала на дружеството. Няма физически лица, които притежават акции над 5 % от капитала на дружеството.

### *Надзорен съвет:*

„Зърнени храни България” АД, ЕИК 175410085 , с представител Любомир Чакъров;

„ХИМИМПОРТ” АД, ЕИК 000627519 с представител Дина Паскова;

Северина Стефанова Жилева - физическо лице.

### *Управителен съвет:*

Александър Димитров Керезов – председател на УС ;

Богдан Атанасов Бибов - изпълнителен член на УС ;

Никола Пеев Мишев – изпълнителен член на УС;

Любомир Димитров Аргиров – член на УС;

Христо Славчев Клинтев – член на УС .

### *Начин на представляване*

Дружеството се представлява и управлява, само заедно от :

Богдан Атанасов Бибов и

Никола Пеев Мишев,.

КУПУВАЧ : „Неохим“ АД, вписан в Регистъра за търговски дружества на Агенцията по вписванията с ЕИК 836144932, ФД № 2/1990 г., със седалище и адрес на управление - Област Хасково; Община Димитровград; ПК 6403 гр. Димитровград; ул. „Химкомбинатска“, Източна индустриална зона.

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*

Димчо Стайков Георгиев, ЕГН: 6504208624 Председател;  
Елена Симеонова Шопова, ЕГН: 6804038494 – зам. Председател;  
Димитър Стефанов Димитров, ЕГН: 5602268441 – изп. Директор;  
Васил Живков Грънчаров, ЕГН: 4912058544.  
Виктория Илиева Ценова, ЕГН: 4706276318  
Зърнени Храни България, АД, чрез Никола Пеев Мишев  
Тошо Иванов Димов, ЕГН: 5408158486  
Хуберт Пухнер, Лнч: 540222 Австрия  
Мартина Михаела Аубергер, Лнч: 700525 Австрия

### *Начин на представяване*

„Неохим“ АД се представлява и управлява от всеки един от двамата поотделно :

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

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

В предложената за одобрение Сделка, по Рамковия договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен от „Неохим“ АД, като Купувач, с „Асенова крепост“ АД като Продавач, е налице участие на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7, от ЗППЦК. При сделката, се констатира участие на заинтересовано лице при условията на чл. 114, ал. 7, предложение второ, т. 3 , във връзка с т. 1, поради следните обстоятелства:

Господин Никола Пеев Мишев е член на Съвета на директорите на „Неохим“ АД, в качеството си на представител на „Зърнени храни България“ АД и в същото време, е и управляващ, представляващ и член на Управителния съвет на „Асенова крепост“ АД. „Зърнени храни България“ АД е мажоритарен собственик на (65,58%) от капитала на „Асенова крепост“ АД. Посоченото е основание да се определи, че член на Съвета на директорите на публичното дружество „Неохим“ АД - Купувач, едновременно с това е и член на управителен орган на другата страна по Рамковия договор - „Асенова крепост“ АД, като Продавач.

От изложеното следва, че за да може да бъде сключена Сделката по Рамковия договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще предстои да бъде сключен от „Неохим“ АД, като Купувач, с „Асенова крепост“ АД като Продавач, е необходимо наличието на предварително одобрение на проекта на Рамковия договор и овластяване на Съвета на директорите за сключване на сделката, от страна на Общото събрание на акционерите на публичното дружество Купувач - „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 определен, от Съвета на директорите, независим оценител по чл. 5 от ЗНО.

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. С решение на Съвета на директорите на „Неохим“ АД от 11.12.2018 г., бе възложено изготвянето от независим, сертифициран по ЗНО оценител, на Доклад за пазарна оценка на Сделка, 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, произтичаща от Рамков договор за продажба, с периодични доставки, който да се сключи между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД - Продавач със срок на действие на договора 5 /пет/ години, считано от датата на подписване на договора.

**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:** 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 единичната пазарна стойност на продаваните стоки – гъвкави полимерни опаковки, е използван Методът на сравнимите неконтролирани цени и в частност неговата конкретизация за вътрешни съпоставими неконтролирани сделки. За определяне на настоящата пазарна стойност на сделката за целия срок на Рамковия договор е използван Приходния подход и в частност метода „Дисконтирани парични потоци”.

Изготвеният доклад за експертната оценка на пазарната стойност на Сделката, за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен от „Неохим“ АД, като купувач, с „Асенова крепост” АД като продавач, изготвен от Сертифицирания независим оценител по чл. 5 от ЗНО - „Инженерингсервиз София“ ООД - е приложен 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 финансова информация, проекта на Рамковия договор, справки за продажбите в натура и стойност, Оферта за продажба на полимерни опаковки отправена към купувача, Ценова листа на продавача, прогноза за очакваните покупко-продажби на полимерни опаковки по номенклатурни позиции, въз основа на които са изведени изводите и заключенията за пазарна стойност на сделката. Описаната информация, подробни счетоводни данни и справки, както и проекта на Рамковия 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, 3, 4, 6 и 7, на Оценката, не могат да бъдат оповестени и представени към настоящия доклад.

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

Съгласно доклада на оценителя, **пазарната стойност на сделката**, по Рамков договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен от „Неохим“ АД, като купувач и „Асенова крепост“ АД, като продавач, за целия 5 годишен срок на действие на Рамковия договор, определена към ефективната дата на оценката 31.12.2018 г., е 20 316 хил. лв. (двадесет милиона и триста и шестнадесет хиляди лева)

### **3.2. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 6 И АЛ. 7, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК**

Сделката за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, 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, сделки, в резултат на които дружеството придобива под каквато и да е форма активи, всяка една от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3 на ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, 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. Когато в сделките участват заинтересовани лица, какъвто е настоящия случай, при превишаване на прага от 2 на сто, от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, ЗППЦК изисква наличието на предварително одобрение и овластяване от Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД.

Рамковият договор е предвиден с непрекъснато изпълнение, като се осъществяват поредица от под сделки по съгласуван график, представляващи ежемесечни покупко-продажби на отделни номенклатури, вариращи по брой и интензивност в зависимост от сезонното търсене на произвежданите продукти от „Неохим“ АД. Тези подделки по отделно (по отделни траншове) не достигат предвидените по ЗППЦК прагове, но като обща поредица от

продажби, при отчитане на цялата съвкупност от бизнес трансакции, между страните, за целия пет годишен срок на изпълнение на договора, се преминава лимита на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК.

Съгласно Чл. 114а, ал 5, от ЗППЦК, стойността на придобиваното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1, при сделки в които участват заинтересовани лица, е пазарната цена. Последната, е цената определена съгласно оценка извършена от управителния орган на дружеството, или от определен от него на независим оценител по чл. 5 от ЗНО.

Пазарната стойност на сделката, която предстои да се сключи, е определена по посочения ред и в своята съвкупност, е в размер на 20 316 хил. лв. и представлява 14,94 % от активите на „Неохим“ АД, по баланса към 31.12.2018 г. Преценката е извършена при изчисляване на съотношението към по-ниската от двете стойности на активите, от последния изготвен баланс към 31.12.2018 г. (135 950 хил. лв.) и от последния одитиран баланс към 31.12.2017 г. (149 653 хил. лв.).

Изчислението на праговете по чл. 114 ал. 1, са представени както следва:

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.	Пазарна стойност на сделките за целия срок на договора в лв. (съвкупна стойност)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "а"		Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "б"		Праг по чл. 114, ал. 1, т. 3 втора хипотеза	
			т. 2 първа хипотеза	т. 3 първа хипотеза	т. 2 втора хипотеза	т. 3 втора хипотеза	т. 3 втора хипотеза	т. 3 втора хипотеза
149 653 000	135 950 000	20 316 305	45 316 667	33%	2 719 000	2%	1 359 500	50%

Като изхождаме от чл. 114 ал. 6 от ЗППЦК, трябва да посочим, че с предлаганата сделка се надхвърля предвиждания праг по чл. 114 ал. 1, т. 1, б. „б“, (от 2%), поради което е необходимо предлаганата Сделка да бъде предварително одобрена, а Съвета на директорите да бъде изрично овластен за нейното сключване, с решение на Общото събрание на акционерите на публичното дружество „Неохим“ АД.

#### IV. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Публичното дружество „Неохим“ АД ще получи от Сделката за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки широк кръг икономически, материални и нематериални ползи, които основно ще се изразяват в следното:

- Разглежданата Сделка между Купувача „Неохим“ АД и Продавача „Асенова Крепост“ АД е изцяло свързана с основния предмет на дейност и на двете дружества, има обичаен характер и се осъществява систематично, чрез множество под сделки, през целия 5 годишен период на действие на Рамковия договор, което ще осигури добра ритмичност на продажбите и като резултат, устойчив, без прекъсвания производствен процес на публичното дружество „Неохим“ АД.
- Предлаганата предстояща Сделка с полимерни опаковки ще заема значителен дял в снабдяването и търговската дейност на купувача „Неохим“ АД. Продавачът „Асенова крепост“ АД и до сега е осигурявал част от доставките, които за 2018 г. са в размер на над 124 хил. единици гъвкави полимерни опаковки. Заявени са намерения за ръст на покупките, която средно годишно ще надхвърля 2 251 хил. натурални единици, което ще съставлява 5 199 хил. лв. годишно, а за целия срок на действие на Рамковия договор се очаква да достигнат близо 26 млн. лв.
- При осъществяване на отделните сделки по Рамковия договор, Купувача не заплаща авансово заявените количества. Когато е предвидено плащането на цялата стойност, да става в определен срок след изпълнение на доставката, както е настоящия случай, по същество се реализира сделка на кредит за сметка на продавача. Стойностния измерител на такава полза от отсрочено плащане, на годишна база, се равнява на изгодата от безлихвен (овърдрафт) кредит в размер на 5 199 хил. лв., предоставен за срок от 10 дни, както е периода на отсрочката. Икономическата полза е за купувача, а продавачът, чрез този акт, запазва пазарната си позиция и увеличава своята конкурентоспособност;
- Предоставената отстъпка в резултат от мащаба на сделката и лоялността на купувача, се отразява върху снижение на

себестойността, което подобрява конкурентостта на произвежданата от купувача продукцията и има позитивен принос в печалбата на дружеството. Отстъпката от 2% представлява стойност от 106 хил. лв. годишно, а сумарно за целия срок на договора е 531 хил. лв., което отразява пряката финансова изгода от сделката, за дружеството купувач.

➤ Производствената и основна складова база на продавача “Асенова крепост” АД, се намират в гр. Асеновград, който е на разстояние от 70 километра от производствената площадка на „Неохим” АД в гр. Димитровград. Тази сухопътна близост позволява доставките на опаковки, от “Асенова крепост” АД, да се извършват изключително бързо, с лесен и достъпен шосеен транспорт и съответно при ниски транспортни разходи. Посоченото гарантира на „Неохим“ АД не само бързи и лесни доставки на закупуваните полимерни опаковки, но и пряка икономическа изгода, поради малките транспортни разстояния, респ. ниски транспортни разходи за доставка на всяка поръчка.

➤ Снабдяването ще се извършва в зависимост от динамиката на търсенето и продажбите на произвежданите от „Неохим“ АД стокови номенклатури. Предвиденото в Рамковия договор условие за периодичност на доставки на полимерни опаковки, прави възможно значително подобряване на логистиката, като се следят и регулират запасите от опаковки, така, че те да следват динамиката на сезонното потребление на химическата продукция и да не се извършва презапасяване с опаковки, което има пряко отражение върху намаляване размера на „замразените“ парични средства в материални запаси, снижава потребността от свободни оборотни средства и подобрява ликвидността на дружеството.

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:

➤ Избраният продавач, „Асенова Крепост“ АД, разполага с големи възможности и предлага широк кръг от услуги в изработването на рекламния печат, върху произвежданите опаковки. Гъвковите полимерни опаковки, с предвидените върху тях маркировка и етикетировка осигуряват не само лесна и удобна преносимост и предпазване на опакованите продукти от външни повреди, но също така

имат и маркетингови функции, като представяне името на фирмата „Неохим“ АД и на търговската марка на стоката „Неоферт“, визията на възможностите за нейното потребление, осигуряват привлекателен вид на предлаганите разфасовки, рекламни надписи и други рекламни атрибути на дружеството. С посоченото, чрез покупката на конкретните полимерни опаковки, се извършва пряка рекламна дейност, в полза на публичната компания „Неохим“ АД.

- Маркетинга, рекламата и логистиката, са осъществени еднократно още при първоначалния избор на продавач. При условията на договора, „Неохим“ АД само ще възлага, чрез месечни заявки, производството на необходимите опаковки. По такъв начин ще се осигури бързо, качествено и пряко закупуване на предвидените полимерни опаковки и ще бъдат спестени средства и ресурси, от обстоятелството, че при всяка подделка няма да се провежда търсене и намиране на подходящ продавач и да се водят преговори за постигане на взаимно приемливи условия на сделката. С посоченото публичното Дружество ще бъде улеснено при извършване на оперативната си дейност.
- Продавачът „Асенова крепост“ АД, е разработил и прилага добри практики има иновативна политика в областта на гъвкавите опаковки, следи нуждите на клиентите, на потребителското търсене и предлагане, познава регионалните потребности на крайните клиенти - земеделските производители. С посоченото „Неохим“ АД постига икономия на времеви и човешки ресурси, както и на разходи за високо квалифицирани трудови ресурси, свързани с маркетинговата дейност, по изучаване на нуждите на клиентите, за вида и спецификата на опаковката на предлаганата химическа продукция от „Неохим“ АД.
- Логистичните и складови помещения, с които разполага „Асенова крепост“ АД, са специализирани за осъществяване на продажбите, от където могат да се доставят пакетирани стоки (предмет на сделката). При необходимост, продавачът разполага и предлага срещу заплащане, собствени транспортни средства и договорни възможности за наемане и на друг специфичен транспорт. Посоченото спестява разходи свързани с поддържането на транспортни и логистични дейности, които без този Рамков договор, „Неохим“ АД би извършвал самостоятелно.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Предлаганата Сделка за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, е икономически целесъобразна за публичното дружество „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 – Рамков договор за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, със срок на действие 5 /пет/ години, считано от датата на подписване на договора.**

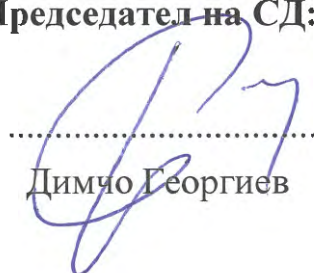
**Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, ОДОБРЯВА сключването на Рамков договор за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, със срок на действие 5 /пет/ години, считано от датата на подписване на договора 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, Рамковия договор за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, със срок на действие 5 /пет/ години, считано от датата на подписване на договора и обща стойност, съгласно оценката, посочена в мотивирания доклад, определена от сертифицирания независим оценител.”**

Съветът на директорите на „Неохим“ АД уведомява всички заинтересувани по смисъла на чл. 114а, 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.

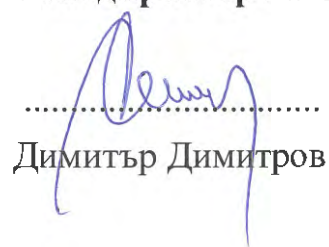
Дата: 18.04.2019г.

СД на „Неохим“ АД, гр. Димитровград

**Председател на СД:**

  
.....  
Димчо Георгиев

**Изпълнителен член /директор на СД:**

  
.....  
Димитър Димитров





## **ЕКСПЕРТНО СТАНОВИЩЕ**

**ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ  
НА СДЕЛКА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ  
МЕЖДУ „НЕОХИМ“ АД –КУПУВАЧ И „АСЕНОВА  
КРЕПОСТ“ АД – ПРОДАВАЧ, ПО ДОГОВОР ЗА  
ПРОДАЖБА С ПЕРИОДИЧНИ ДОСТАВКИ НА  
ПОЛИМЕРНИ ОПАКОВКИ, КОЙТО ЩЕ БЪДЕ  
СКЛЮЧЕН С „АСЕНОВА КРЕПОСТ“ АД, СЪС СРОК  
НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА ПЕТ ГОДИНИ,  
СЧИТАНО ОТ ДАТАТА НА ПОДПИСВАНЕТО МУ.**

**Март 2019 г.**

В съответствие с поставеното от Възложителя задание, ние извършихме тази експертиза на икономическата целесъобразност на Сделка ЗА придобиване на активи по Рамков договор за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен от „Неохим“ АД, като купувач, с „Асенова крепост“ АД като продавач със срок на действие на Рамковия договор пет години, считано от датата на подписването му, и представяме нашите заключения в този доклад. Нашето изследване включва дейности и резултатите от тях, свързани единствено със Сделката между Купувача - „Неохим“ АД и Продавача „Асенова крепост“ 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, за придобиване на активи между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, по Договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен с „Асенова крепост“ АД, със срок на действие на договора 5 /пет/ години, считано от датата на подписването му, 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 ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ, МЕЖДУ „НЕОХИМ“ АД – КУПУВАЧИ „АСЕНОВА КРЕПОСТ“ АД – ПРОДАВАЧ, ПО ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА С ПЕРИОДИЧНИ ДОСТАВКИ НА ПОЛИМЕРНИ ОПАКОВКИ, КОЙТО ЩЕ БЪДЕ СКЛЮЧЕН С „АСЕНОВА КРЕПОСТ“ АД, СЪС СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА ПЕТ ГОДИНИ, СЧИТАНО ОТ ДАТАТА НА ПОДПИСВАНЕТО МУ.*

Предметът на дейност на публичното дружество „Неохим“ АД е пряко свързан със закупуването на гъвкави полимерни опаковки, чрез които се осъществява основната част от пласмента и продажбата на произвежданите стокови номенклатури от Дружеството. Както при всяка сделка, която е непосредствено свързана с основния предмет на дейност, и при тази покупка, „Неохим“ АД е провел съответните маркетингови проучвания и е направил избор на продавач, като се е насочил към предприятието “Асенова крепост” АД

Продавачът “Асенова крепост” АД е със седалище, производствена и складова база в гр. Асеновград, и е най-големият производител на полимерни опаковки на Балканския полуостров, има над 45 години опит в производството на полимерни опаковки, на транспортни, потребителски и фолии за селското стопанство и строителството, и повече от 25 години традиции в производството на тъкани торби и гъвкави контейнери от полимерни материали /биг бегси/. Компанията разполага със Сертификацията на производството си от международната система за управление ISO, която гарантира качеството на изделията на фирмата.

“Асенова крепост” АД е досегашен традиционен партньор на „Неохим“ АД, които е доказал своята търговска коректност и гъвкавост, както и способност да отговоря на всякакви заявки за производство и доставка на полимерни опаковки от всякакъв вид, вместимост, обем, цвят, маркировка, включително и с възможност да реагира на експресни и непредвидени заявки в рамките кратки срокове.

От посоченото се налага извод, че при избора на продавач, на необходимите гъвкави полимерни опаковки за химическата продукция на Експертно становище за икономическата целесъобразност на сделка за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки между „Неохим“ АД, като купувач, и „Асенова крепост” АД, като продавач

„Неохим“ АД, купувачът се е насочил към най-значимия и реномиран производител на такива опаковки у нас - „Асенова Крепост“ АД.

Публичното дружество „Неохим“ АД ще получи от Сделката за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки широк кръг икономически, материални и нематериални ползи, които основно се изразяват в следното:

✓ Разглежданата Сделка е изцяло свързана с основния предмет на дейност на двете дружества, страни по Рамковия договор, има обичаен характер и се осъществява систематично, чрез множество подделки, през целия период на действие на Рамковия договор, което осигурява добра ритмичност на покупко-продажбите и като резултат, устойчивост на логистиката и стабилност на производствения процес на публичното дружество „Неохим“ АД.

✓ Предлаганата предстояща Сделка с полимерни опаковки ще заема значителен дял в снабдяването и търговската дейност на купувача „Неохим“ АД. Продавачът „Асенова крепост“ АД и до сега е осигурявал част от доставките, които за 2018 г. са в размер на над 124 хил. единици гъвкави полимерни опаковки. Заявени са намерения за ръст на покупките, която средно годишно ще надхвърля 2 251 хил. натурални единици, което ще съставлява 5 199 хил. лв. годишно, а за целия срок на действие на Рамковия договор се очаква да достигнат близо 26 млн. лв.

✓ Предоставената отстъпка, в резултат от мащаба на сделката и лоялността на купувача, се отразява върху снижение на себестойността, което подобрява конкурентостта на произвежданата от купувача продукцията и има позитивен принос в печалбата на дружеството. Отстъпката от 2% представлява стойност от 106 хил. лв. годишно, а сумарно за целия срок на договора е 531 хил. лв., което отразява пряката финансова изгода от сделката, за дружеството купувач.

✓ При осъществяване на отделните сделки по Рамковия договор, Купувача не заплаща авансово заявените количества. Когато е предвидено плащането на цялата стойност, да става в определен срок след изпълнение на доставката, какъвто е настоящия случай, по същество се реализира сделка на „кредит“, за сметка на продавача. Стойностния измерител на такава полза от отсрочено плащане, на годишна база, се равнява на изгодата от безлихвен овърдрафт кредит, в размер на 5 199 хил. лв.,

предоставен за срок от 10 дни, какъвто е периода на отсрочката. Икономическата полза е за купувача, а продавачът, чрез този акт, запазва пазарната си позиция и увеличава своята конкурентоспособност.

✓ Производствената и основна складова база на продавача „Асенова крепост“ АД се намират в гр. Асеновград, който е на разстояние от 70 километра от производствената площадка на „Неохим“ АД в гр. Димитровград. Тази сухопътна близост позволява доставките на опаковки от „Асенова крепост“ АД да се извършват изключително бързо, с лесен и достъпен шосеен транспорт и съответно при изключително ниски транспортни разходи. Посоченото гарантира на „Неохим“ АД не само бързи и лесни доставки на закупуваните полимерни опаковки, но и пряка икономическа изгода, поради малките транспортни разстояния, респ. ниски транспортни разходи за доставка на всяка поръчка.

✓ Снабдяването ще се извършва в зависимост от динамиката на търсенето и продажбите на произвежданите от „Неохим“ АД стокови номенклатури. Предвиденото в Рамковия договор условие за периодичност на доставки на полимерни опаковки, прави възможно значително подобряване на логистиката, като се следят и регулират запасите от опаковки, така, че те да следват динамиката на сезонното потребление на химическата продукция и да не се извършва презапасяване с опаковки, което има пряко отражение върху намаляване размера на „замразените“ парични средства в материални запаси, снижава потребността от свободни оборотни средства и подобрява ликвидността на дружеството.

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:

✓ В перспектива, през следващите години се очаква продажбите на амониев нитрат и другите продуктови номенклатури да бъдат увеличени в сравнение с 2018 г., което ще доведе до увеличаване необходимостта от използване на повече тъкани торби и гъвкави контейнери, а посоченото ще предизвика ръст на закупуваните полимерни опаковки. Съществен дял в решаването на нарастващата потребност се очаква да има предлаганата сделката с „Асенова крепост“ АД, което допълнително подчертава нейната целесъобразност.

✓ Логистичните и складови помещения, с които разполага „Асенова крепост“ АД са специализирани за осъществяване на продажбите, от където могат да се доставят пакетирани стоки (предмет на сделката). При необходимост, продавачът разполага и предлага, срещу заплащане, доставка със собствени транспортни средства и договорни възможности за наемане и на друг специфичен транспорт. Посоченото спестява разходи свързани с поддържането на транспортни и логистични дейности, които без този договор, „Неохим“ АД, би извършвал самостоятелно.

✓ Продавачът „Асенова крепост“ АД, е разработил и прилага добри практики, има иновативна политика в областта на гъвките опаковки, следи нуждите на клиентите, на потребителското търсене и предлагане, познава регионалните потребности на крайните клиенти - земеделските производители. С посоченото „Неохим“ АД постига икономия на времеви и човешки ресурси, както и на разходи за високо квалифицирани трудови ресурси, свързани с маркетинговата дейност, по изучаване на нуждите на клиентите, за вида и спецификата на опаковката на предлаганата химическа продукция от „Неохим“ АД.

✓ Маркетинга, рекламата и логистиката, са осъществени еднократно още при първоначалния избор на продавач. При условията на договора, „Неохим“ АД, само ще възлага, чрез месечни заявки, производството на необходимите опаковки. По такъв начин ще се осигури бързо, качествено и пряко закупуване на предвидените полимерни опаковки и ще бъдат спестени средства и ресурси за търсене и намиране на подходящ продавач и водене на преговори, за постигане на взаимно приемливи условия на сделката. С посоченото, публичното Дружество ще бъде улеснено при извършване на оперативната си дейност.

✓ Избрания продавач „Асенова Крепост“ АД разполага с големи възможности и предлага широк кръг от услуги в изработването на рекламния печат върху произвежданите опаковки. Гъвките полимерни опаковки, с предвидените върху тях маркировка и етикетировка, осигуряват не само лесна и удобна преносимост и предпазване на опакованите продукти от външни повреди, но също така имат и маркетингови функции, като представяне името на фирмата „Неохим“ АД, на търговската марка на стоката „Неоферт“ и визията на възможностите за нейното потребление. Те осигуряват привлекателен вид на предлаганите разфасовки, чрез рекламните надписи и другите рекламни атрибути на дружеството. С

Експертно становище за икономическата целесъобразност на сделка за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки между „Неохим“ АД, като кунувач, и „Асенова крепост“ АД, като продавач

посоченото, чрез покупката на изработените от „Асенова крепост“ АД полимерни опаковки се извършва пряка рекламна дейност, в полза на публичната компания „Неохим“ АД.

✓ В Рамковия договор са предвидени възможности за рекламации и санкции относно количеството и качеството на закупуваните стоки. Явните недостатъци се установяват при приемане на стоката, а за скрити недостатъци, рекламация се извършва писмено в срок от седем дневен срок от откриването им. В случай на основателни рекламации, продавачът е длъжен за собствена сметка да ги отстрани или да замени стоките с недостатъци в кратък срок. Посоченото се разглежда като своеобразна гаранция за своевременното изпълнение на дадените заявки по качество, количество и срок.

**В ЗАКЛЮЧЕНИЕ** може да се определи, че Сделката по сключването на Рамковия договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД като купувач и „Асенова крепост“ АД като продавач, е **ИКОНОМИЧЕСКИ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНА** за публичното дружество „Неохим“ АД, тъй като осигурява както преки финансово икономически изгоди, така и ред непреки 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 СДЕЛКА,**

**ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ**

**МЕЖДУ**

**„НЕОХИМ“ АД – КУПУВАЧ И**

**„АСЕНОВА КРЕПОСТ“ АД –**

**ПРОДАВАЧ**

**ПО**

**РАМКОВ ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА**

**С ПЕРИОДИЧНИ ДОСТАВКИ**

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	9
2.1. Основни положения на договора за дистрибуция	9
2.2. Характеристика на стоката, предмет на сделката	10
2.3. Цени, продажби и плащания по сделката	11
2.4. Прогнозна програма за покупко-продажба	12
III. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА И РЕЗУЛТАТИ	12
3.1. Оценка на пазарната стойност на Стоката	13
3.2. Определяне пазарната стойност на Сделката.	17
3.3. Резултат от приложените оценителски методи	21
IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	22
ПРИЛОЖЕНИЯ	23

## I. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКАТА

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

**Обект на оценка** е пазарната стойност за придобиване на активи между „Неохим” АД – Купувач и „Асенова крепост” АД – Продавач, 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 Рамков договор за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен с „Асенова крепост” АД, със срок на действие на договора пет години, считано от датата на подписването му.

**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, произтичаща от Договор за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен с „Асенова крепост” АД, със срок на действие на договора пет години, считано от датата на подписването му.

## 1.2. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

- Одитирани и неаудитирани 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, 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, на 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.

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

поема отговорност по правни въпроси.

Заклучението за пазарната 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 НА СТРАНИТЕ ПО СДЕЛКАТА**

### **Продавач :**

**Фирма: „Асенова крепост“ АД**

Компанията е вписана в Регистъра за търговски дружества на Агенцията по вписванията с ЕИК 115012041, ФД № 8758/1991 г. на ПОС

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

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Асеновград, ул. „Иван Вазов“ № 2.

### **Предмет на дейност**

Производство и търговия с полимерни опаковки и материали, дистрибуторска дейност, търговия, внос, износ, туризъм, мениджмънт, маркетинг, предприемачество, представителство, посредничество и агентство, услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; инвестиране в ценни книжа на други емитенти; осъществяване на други търговски сделки, пряко свързани с предходните дейности, както и други дейности, които не са забранени от закона.

### **Размер на капитала**

Капиталът на Дружеството е в размер на 7 638 033 лева, разпределен в 2 546 011 поименни, обикновени, безналични акции с право на глас, с право на ликвидационна стойност и с номинална стойност 3 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 двустепенна система на управление.

#### *Общо събрание на акционерите*

Общия брой акционери на дружеството са 6290 лица. От тях 33 са юридически лица, които притежават 2 468 100 бр. акции.

Юридическо лице, което притежава над 5 % от капитала е „Зърнени храни България” АД

Няма физически лица, които притежават акции над 5 % от капитала на дружеството.

#### *Надзорен съвет:*

- „ЗЪРНЕНИ ХРАНИ БЪЛГАРИЯ” АД, ЕИК 175410085 - Юридическо лице , притежаващо 1 752 613 бр. акции които са 68,84% от капитала на дружеството с представител Любомир Чакъров.
- „ХИМИМПОРТ” АД, ЕИК 000627519 - Юридическо лице притежаващо 0 бр. акции, с представител – Дина Паскова.
- СЕВЕРИНА СТЕФАНОВА ЖИЛЕВА - Физическо лице притежаваща 0 бр. акции.

#### *Управителен съвет:*

- Александър Димитров Керезов – председател на УС;
- Богдан Атанасов Бибов – изпълнителен член на УС;
- Никола Пеев Мишев – изпълнителен член на УС;
- Любомир Димитров Аргиров – член на УС;
- Христо Славчев Клинтев – член на УС;

*Начин на представяване*

Дружеството се представлява и управлява винаги заедно от:

- Богдан Атанасов Бибов
- Никола Пеев Мишев.

**Купувач :**

**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 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*

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

*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 Рамков договор за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде подписан от „Асенова крепост“ АД, в качеството му на производител на договорените стоки, от една страна като Продавач, и „Неохим“ АД, от друга страна, в качеството на Купувач.

### 2.1. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ НА РАМКОВИЯ ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА

Основните положения свързани със Сделката са представени подробно в проекта на Рамковия договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки (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 сделка е продажба, с периодични доставки, при която продавачът се задължава да прехвърля собствеността и да предава на купувача, а последният се задължава да приема и да заплаща цената на заявените по реда и условията на Рамковия договор полипропиленови тъкани торби, биг бегси, слинг бегси, (Стоките). Последните са подробно описани по вид, качество и единични цени, техническа спецификация и специални изисквания в приложенията, неразделна част от Рамковия договор.

Периодичното изпълнение на доставки, на Стоките се извършва, съгласно количества, видове и срок, определяни със Заявка-спецификация, подавана от Купувача до Продавача по процедура, реда и условия, определени в Рамковия договор.

Периодичните доставки на стоката се заявяват писмено от Купувача, чрез Заявка-спецификация. Във всяка Заявка-спецификация Купувачът посочва видът и количеството от всеки вид стока, които заявява, съобразно Ценовата листа и в техническата спецификация и изисквания и графика за експедиция и доставка на заявените стоки.

СРОКЪТ на действие на Рамковия договор е 5 години, считано от датата на подписването му. Не са предвидени клаузи на продължение след неговото изтичане.



Срокът за доставката на стоките, предмет на всяка отделна Заявка - спецификация зависи от количеството и вида на заявените стоки и поради това срока, респективно графика за експедиция и доставка на заявените стоки се потвърждава писмено от Продавача, на Купувача, респективно се съгласува писмено между страните в срок до 1 работен ден, от изпращането на всяка отделна Заявка-спецификация. Предвижда се първите количества /експедиции/ от всяка отделна Заявка-спецификация да се изпълняват в срок не по-късно от 7 календарни дни от потвърждението на съответната Заявка.

Купувачът има задължение до 25<sup>то</sup> число на текущия месеца да информира Продавача, за желаните от него прогнозни количества и вид стоки, за предстоящия месец.

Продавачът е длъжен да предизвести Купувача, че заявените и готови за експедиция стоки са на разположение за получаване поне 1 работен ден, преди деня на предаване и приемане. Предаването и приемането на стоките /доставката/ се извършва франко склада на Продавача, придружени от сертификат за качество, фактура и експедиционна бележка. Превозът на стоките се осигурява от Купувача и разходите по приемането и превоза са за негова сметка.

Предвидени са процедури по предаване и приемане на стоките, начина на осъществяване на евентуални рекламации, санкции и неустойки при неизпълнение на ангажиментите и за двете страни по договора.

## **2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТОКАТА ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Стоките, обект на Рамковия договор, представляват полимерни опаковки, произвеждани от „Асенова крепост“ АД и включват три основни групи продукти: тъкани торби от полипропилен (ПП) и от полиетилен (ПЕ); гъвкави тъкани контейнери (биг бекси); и гъвкави полипропиленови слингове (слинг бекси).

**Тъканите торби** ще се изработват целево за нуждите на „Неохим“ АД, в две подгрупи :

- тъкани полипропиленови торби (ПП), отворени, с вътрешна полиетиленова торба (ПЕ);
- тъкани полиетиленови торби (ПЕ) отворени, млечно бели и натурални с печат.

Основните показатели на тъканите торби са определени предварително, чрез спецификации (виж. Приложение № 2).

Гъвките тъкани контейнери (биг бекси) ще се изработват целево, за нуждите на „Неохим“ АД, в две подгрупи :

- биг бекси за еднократна употреба за вътрешен пазар и износ товароносимост 600 кг
- биг бекси за многократна употреба.

Основните показатели на договорените стокови номенклатури за гъвкави тъкани контейнери са определени предварително, чрез спецификации (виж. Приложение № 2).

### **2.3. ЦЕНИ, ПРОДАЖБИ И ПЛАЩАНИЯ ПО СДЕЛКАТА**

Предвидено е единичната цена на стоките номенклатури, предмет на предлаганата Сделка, да бъдат обявените и действащите съгласно Ценовата листа на Продавача, на които той продава на всички свои крайни клиенти, намалена с отстъпка от 2 %. Ценовата листа на Продавача е представена в Приложение № 3, а Офертата с цените, отправена към „Неохим“ АД, са представени в Приложение № 4. При промяна на действащата пазарна цена се предвижда задължително уведомление, а когато промяната е с повече от 30%, е определена възможност за сключване на допълнително споразумение за приемането на новата ценова листа, при запазване на предвидената отстъпка. В зависимост от пазарната ценова динамика се предвижда и възможност, при определени условия, за предоговаряне размера на договорената отстъпка, чрез подписването на допълнително споразумение. Ако страните не постигнат съгласие и не подпишат допълнително споразумение, договорът ще се счита за прекратен, което ще се осъществи по предвидения ред в договора.

Предвидените единични цени са без ДДС, EXW (франко завода) на продавача, гр. Асеновград. Сроктът за изработка на заявените номенклатури и количества е по съгласуван график. Транспорта е за сметка на купувача.

Заплащането стойността на всяка отделна заявка спецификация се осъществява след изпълнение на доставката (експедицията) на стоките и след издаването на фактура, за всяка изпълнена заявка в срок от 10 календарни дни от датата на експедицията на стоките по същата заявка.

## 2.4. ПРОГНОЗНА ПРОГРАМА ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБИ ЗА СРОКА НА ДОГОВОРА

През 2018 година „Неохим“ АД е осъществявал покупки на полимерни опаковки от „Асенова крепост“ АД, в неголеми обеми, което е предпоставка да се счита, че Купувача „Неохим” АД е запознат с качеството и спецификата на закупуваните стоки и възможностите за тяхното приложение при пласмента на произвежданата химическа продукция.

Прогнозата предвижда, през следващите пет календарни години, „Неохим“ АД да продължи, да осъществява покупки на гъвкави полимерни опаковки, от „Асенова крепост“ АД, чиито годишен обем, да достигне до 2 252 хил. натурални единици годишно.

Прогнозата за покупко-продажбите на гъвкави полимерни опаковки в натура, за предвидения 5 годишен период по Рамковия договор, е представена в Приложение № 5, съдържащо Таблица за общата прогноза и прогноза по отделни номенклатурни позиции от спецификацията, в натурално изражение.

---

### 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 Сделка по Рамковия договор за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, предполагаща прилагането на приходния подход и съответните на него методи.

### **3.1. ОЦЕНКА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СТОКАТА**

За достигане до заключение за пазарната стойност на покупните цени по номенклатурите от полимерни опаковки, предвидени в Рамковия договор, е преценен като допустим и възможно приложим, Методът на сравнимите неконтролирани цени.

#### **МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ**

Методът на сравнимите неконтролирани цени установява пазарните цени от гледна точка на сходството между продукт или услуга, по контролирана сделка с цената за продукт или услуга по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия.

Методът е предпочитан пред всички останали методи за трансферно ценообразуване, като най-директен и надежден инструмент за прилагане на

принципа на независимите пазарни отношения, когато предмет на контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка е един и същ продукт и сравняваните лица изпълняват едни и същи функции.

Методът се концентрира изключително върху цената на търгувания продукт стока или услуга, а не върху нормата на брутна или нетна печалба. От икономическа гледна точка той анализира цената, както от гледна точка на продавача, така и от гледна точка на купувача, т.е. отчита едновременно както търсенето, така и предлагането на даден продукт или услуга.

За целите на метода, неконтролираната сделка е съпоставима с контролирана сделка, ако се установи, че различията между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не влияят съществено върху цената при пазарни условия, или могат да се извършат корекции.

Ако е налице несъществена разлика, между цените по контролираната и по съпоставимата неконтролирана сделка, би могло цената по контролираната сделка да се замести директно с цената по неконтролираната сделка.

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице:

- съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързано лице и независими лица (вътрешни съпоставими неконтролирани сделки); или
- съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица (външни съпоставими неконтролирани сделки).

За целите на метода неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана, ако е изпълнено едно от следните две условия: нито едно от различията (ако съществуват такива) между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не би могло да повлияе съществено върху цената на свободния пазар; или могат да се извършат достатъчно точни корекции за елиминирание на съществените последиствия върху цената от тези различия.

Ако не е възможно да се установят напълно съпоставими сделки, допустимо е разликите между контролираната и неконтролираната сделка, да се коригират, с оглед получаване на надеждна пазарна цена.

За постигане на по-голяма надеждност от резултатите на метода, при анализирането на съпоставимостта между контролирана и неконтролирана сделка, трябва да се отчете ефектът върху цената и от комплексните стопански функции, а не да се сравнява единствено продуктово сходство.

## ПРИЛОЖЕНИЕ НА МЕТОДА

Методът на сравнимите неконтролирани цени е приложен при наличието на съпоставими сделки със стоки, осъществявани между свързано лице и независими лица, известен още като метод на „вътрешни съпоставими неконтролирани сделки“.

Офертата за продажба на полимерни опаковки е целево изготвена от „Асенова крепост“ АД и отправена към „Неохим“ АД (вж. Приложение № 4), в съответствие с Ценовата листа, валидна за всички клиенти на „Асенова крепост“ АД (виж. Приложение № 3). Характеристиките на предлаганите стоки в листите не се различават по вид, размери, цвят, печат, дебелина и пр. и се преценяват като напълно съпоставими. Условието по сделката, които се предлагат в Офертата и в Ценовата листа са идентични : цените са без ДДС; място на доставката - Ex Works, гр. Асеновград; срок на изработка - по съгласуван график и др. В отправената Оферта посочените цени съдържат отстъпки с различен размер, за всяка отделно взета позиция, което е във връзка с очакваните обеми.

Направено е допускане, че сделките се осъществяват по едно и също време и при еднакви условия на доставка, с изключение на обстоятелството, че количеството стоки, може да е различно, което може да има своето отражение върху цената.

Направената бе съпоставка на очакваните годишни количества които се предвижда да бъдат закупени от „Неохим“ АД, спрямо количествата които „Асенова Крепост“ АД е продало, на всички свои клиенти, през 2018 г., и се установява, че те съставляват дял, който не би имал въздействие върху формирането (изменението) на пазарната цена на продуктите. Прогнозираните количества тъкани торби, които „Неохим“ АД би закупил, чрез поредица от траншове, по съгласуван график през годината, представлява близо 9,8% от всички продажби на тъкани торби осъществени от „Асенова Крепост“ АД. По голям е дялът при Биг-бегсите, който ще бъде близо 37,5%. Останалите количества (до 100%) са обект на сделки на „Асенова Крепост“ АД с предприятия клиенти, които са не по-малки купувачи от „Неохим“ АД и също са утвърдени постоянни клиенти на продавача, като: „Агрополихим“ АД, „Завод за Хартия Белово“ АД, „Девня цимент“, „Кока-кола - София“, „Загорка“ – Ст. Загора, „Булинвест“ – София, „Лесопласт“ – Троян, „Карлсберг“ – Шумен, „Рубин“ – Плевен, „Дружба“ – Пловдив и др. Предвид посоченото, за целите на настоящата оценка, Ценовата листа, обявена от дружеството продавач и валидна за

всички клиенти, се разглежда като ценова листа за съпоставими неконтролирани сделки с продуктите включени в нея.

Направено е допускане, че известно неголямо отражение върху цената има количеството на закупуваните стоки и лоялността на клиента, което съответно е намерило отражение в записаната в Рамковия договор отстъпка от 2%.

Предвид посоченото, за целите на определянето на единичната пазарна стойност на стоките, които ще се закупуват, след сключване на договора, е извършена корекция на единичните стойности от Ценовата листа на Продавача, с предвидения по договора процент на отстъпката.

Извеждането на индикацията за единичните пазарни цени на номенклатурите от полимерни опаковки, предвидени да бъдат закупувани по Рамковия договор, е по-подробно дадена в Приложение № 6, а по-долу са представени изведените индикации на единичните пазарни стойности, за целите на настоящата оценка:

№	Наименование / Размер на полимерни опаковки	мярка	пазарна стойност
			в лева
1	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворена, размер 55/90см, с печат 1с3п, UN номер	лв/бр	0,50
2	ПЕ ръкав, размер 37х(2х5 см)/с репер на 70см, натурален, фалтиран, спечат 1с3ц, дебелина 150 мик	лв/кг	4,14
3	Торби ПЕ, размер 42/75/180мм с печат 1с4ц. Цвят на ПЕ торба- млечно бял, дебелина 180 мк	лв/бр	0,47
4	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворени, размер 42/70см, с печат 1с4ц. Цвят ПП торба- прозрачна, пл. те.65 гр/м <sup>2</sup> , цвят на ПЕ торба -млечно бял, деб 50мик	лв/бр	0,44
5	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворени, общити, размер 45/75см, Цвят на ПП торба- прозрачна, пл. т.65 гр/м <sup>2</sup> , UV стабилизирана Цвят на ПЕ торба -светло син, дебелина 60 микрона, с печат 1с3ц	лв/бр	0,51
6	Биг - бегси за еднократна употреба - 500 кг с джоб А4. размери 62,5х62,5х120см (FH) + 60 см шлиц, 1 захват, дъно звезда	лв/бр	4,73
7	Биг - бегси за еднократна употреба - 600 кг. SF 5:1 размери 62,5х62,5х135см (FH) + 60 см шлиц, 1 захват, дъно звезда	лв/бр	4,73
8	Биг бег 1 захват, дъно „Звезда“, Размери 90 х 90 х 125см, 1000 кг	лв/бр	12,72
9	Биг - бегси за еднократна употреба - 1000 кг SF 5:1, 4захвата с квадратно дъно размери 90х90х120см (FH),	лв/бр	15,70
10	Биг бегси за многократна употреба, размер 100х100х125см, товароносимост 1250 кг, 4 захвата, входящ и изходящ щуцер ПП тъкан- промазана.	лв/бр	14,85
11	Слинг бегси SWL 1500 кг, Фактор на сигурност 5:1	лв/бр	11,25
12	Слинг SWL 1500 кг, Фактор на сигурност 5:1	лв/бр	9,10
13	ПЕ етикети с маркировки размери 10/20/020, 15/20/020	лв/кг	4,19
14	ПП сезал 03 натурален	лв/кг	3,28

## 3.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА ЗА ЦЕЛИЯ СРОК НА РАМКОВИЯ ДОГОВОР

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 при покупко-продажбата на полимерни опаковки, за периода от 5 години предвиден в проекта на Рамковия договор и чрез изчислена норма на дисконтиране се определя тяхната настояща, пазарна стойност.

Прогнозата се базира на разработените от мениджмънта на „Неохим“ АД обеми за потреблението на полимерни опаковки, чиито номенклатури и цени бяха разгледани в предходните раздели на този доклад.

Годишните стойности на покупко-продажбата 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 изходящи парични потоци от покупко-продажбата на полимерни опаковки, за срока на действие на договора са представени в Приложение №7.

За извеждане индикацията на настоящата, пазарна стойност на разходните парични потоци, следва те да бъдат дисконтирани, считано към определената ефективна дата на оценка, 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 възвращаемост 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>1</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%;

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 :

<sup>1</sup> <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>

$\beta_l$  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 № 8).

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 ( $D_a/E_a$ );	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 CAPM 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%.

### 3.3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ПРИЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОД

Настоящата пазарна стойност на сделката до края на действието на Рамковия договор е изчислена чрез сумиране на дисконтираните стойности на паричните потоци от покупката на полимерните опаковки, по години за прогнозния период.

Подробните изчисления са представени в оценителската таблица Приложение № 7, а крайните резултати са представени таблично, както следва:

#### СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА ЗА СРОКА НА ДОГОВОРА

показател		ПРОГНОЗЕН ПЕРИОД				
		1	2	3	4	5
Поредна година						
Паричен поток от покупка на полимерни опаковки	лв	5 198 537	5 198 537	5 198 537	5 198 537	5 198 537
Дисконтов брой дни	бр.	365	730	1095	1460	1825
Норма на дисконтиране	%	8,45%	8,45%	8,45%	8,45%	8,45%
Фактор настояща стойност	к	0,9190	0,8445	0,7761	0,7132	0,6554
Дисконтиран паричен поток	лв	4 777 274	4 390 147	4 034 391	3 707 464	3 407 029
<b>Пазарна стойност на сделка за покупка на полимерни опаковки, за срока на договора</b>	лв	<b>20 316 305</b>				

Пазарната стойност на Сделката по Рамковия договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен от „Неохим“ АД, като купувач и „Асенова крепост“ АД, като продавач, за определения 5 годишен период на действие на договора, считано към 31.12.2018 г. е **20 316 хил. лв. (двадесет милиона и триста и шестнадесет хиляди лева)**

## IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

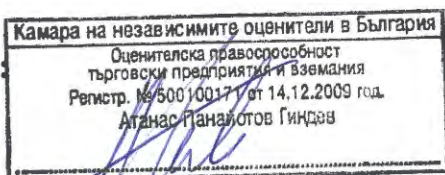
Предпоставките, при които е извършена оценката са свързани с необходимостта от изготвяне на Мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Неохим” АД, до Общото събрание на акционерите по смисъла на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2, на КФН относно условията и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК предлагана съгласно Рамков договор за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, който ще бъде сключен между „Неохим” АД – Купувач и „Асенова крепост” АД – Продавач

Във връзка с посоченото, определената, пазарна стойност на Сделка между публичната компания „Неохим“ АД, като купувач и „Асенова крепост“ АД, като продавач, за целия срок на действие на Рамковия договор за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, който предстои да бъде сключен, считано към 31.12.2018 г. е:

20 316 хил. лв.

(двадесет милиона и триста и шестнадесет хиляди лева)

Оценител:



д-р Атанас Гиндев

Управител на ИСС:



---

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Проект на Рамков договор за продажба ,с периодични доставки на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД - купувач и „Асенова крепост“ АД – продавач;
2. Технически спецификации на полимерни опаковки;
3. Ценова листа за продажба на полимерни опаковки на „Асенова крепост“ АД;
4. Оферта за продажба на полимерни опаковки от „Асенова крепост“ АД, на „Неохим“ АД;
5. Прогноза за продажбите, в натура, на полимерни опаковки от „Асенова крепост“ АД, на „Неохим“ АД;
6. Извеждане индикация на единични пазарни цени на номенклатурите от полимерни опаковки, обект на сделката;
7. Оценителска таблица за определяне прогнозната стойност на сделката;
8. Неодитиран годишен счетоводен отчет на „Неохим“ АД за 2018 г;
9. Одитиран годишен счетоводен отчет на „Неохим“ АД за 2017 г;
10. 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, 3, 4, 6 И 7, 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 № 2**



Приложение 1

**ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ**  
**на биг бегси за еднократна употреба за вътрешен пазар и износ**  
**товароносимост 600кг**

1. Вид на биг бегса - с един захват, с вътрешен ПЕ калъф
2. Товароносимост на биг бегса SWL 600кг
3. Фактор на сигурност на биг бегса SF 5:1
4. Полипропиленова тъкан – ръкавна, UV-стабилизирана, плоскостно тегло 95гр/м<sup>2</sup>, цвят бял /или оцветена по вътък/
5. Размери: **62.5x62.5x135см**/височина на пълнене/+ шлиц 50
6. Дъно- звезда,
7. Вътрешен калъф от ПЕВН – цвят натурален/транспарентен/-дебелина 70микрона
8. Печат –двустраниен, до 6 цвята , по представена от клиента маркировка + UN номер, съгласно сертификата на производителя за производство на опаковка за опасни стоки
9. Опаковка – на дървен палет, стегнат с ПП опаковъчна лента. Палетът се покрива с ПП калъф.

Приложение 2

**ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ**  
**на биг бегси за многократна употреба**

1. Вид на биг бегса - с 4 захвата, дъно с изходящ шуцер, връх с входящ шуцер
2. Товароносимост на биг бегса SWL 1250кг
3. Полипропиленова тъкан -промазана, UV-стабилизирана, цвят- бял
4. Размери: 100 x100 x125см/височина на пълнене/
5. Дъно- квадрат с изходящ шуцер, завързан тип „лебедова шия”с връзка и халка
6. Връх -капак с входящ шуцер
7. Захват – 4бр. колани, зашита по ръбовете на тъканта. Височина на клупа за захващане 300мм. Два по два коланите са събрани с допълнителни колани, оформящи 2 захвата. Така оформените 2 захвата са свързани с маншетна тъкан до получаване на един захват за повдигане.
8. Без Вътрешен калъф
9. Без Печат
10. Опаковка – на дървен палет, стегнат с ПП опаковъчна лента. Палетът се покрива с ПП калъф.

## ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ

на тъкани полипропиленови торби ,отворени ,с вътрешна полиетиленова торба  
с товароносимост 25 и 50кг

1. Вид на торбите – отворени ПП торби с вътрешна торба от ПЕВН
2. Размери : ISO 4592  
Ширина на торбата : 420,450,470,550мм/+20-10мм/  
Дължина на торбата :700,730,750,900,950мм/+/-20мм/
3. Вид на тъканта – ръкавна , UV нестабилизирана  
Плоскостно тегло :65гр/м<sup>2</sup>, 81гр/м<sup>2</sup>/-7% ,+10%/  
По метода EN ISO 13934 -1 -99 да удовлетворява:  
Разривна здравина на тъканта /N/5см/ - над 450  
Относително удължение на тъканта %/ -над 15
4. Цвят на тъканта:млечно бяла,синя,жълта,транспарентна
5. Вътрешна ПЕ торба:цвет-натурална,бяла,жълта,синя.  
За размера на ППторбата 550 x 900мм-570x970x0,05мм  
Вътрешната торба е свободно напъхана в ПП торба на върха ,с маншет от 70мм  
За останалите размери ППторби ,вътрешната торба се оразмерява  
По ширина +20мм спрямо размера на външната ПП торба  
По дължина +70мм спрямо размера на външната ПП торба  
Или Вътрешната ПЕ торба е защита на върха във ПП торба и е свободна на дъното
6. Дъно –единичен подгъв/навън/,с единичен верижен шев  
Разривна здравина на шева /N/5см/ - над 200
7. Печат – произвеждат се в два варианта:  
-печат върху външната ПП торба – едностранен до 3 цвята, по представена от клиента маркировка+ UN номер, съгласно сертификата на производителя за производство на опаковка за опасни стоки  
-печат върху вътрешната торба от ПЕВН – едностранен , до 4 цвята, по представена от клиента маркировка+ UN номер, съгласно сертификата на производителя за производство на опаковка за опасни стоки
8. Устойчивост на свободно падане- съгласно EN 277-89 / да издържат/
9. Опаковка –на дървен палет, стегнат с ПП опаковъчна лента. Палетът се покрива с ПП калъф.



*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

**ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ**  
**на**  
**ПЕ ТОРБИ ОТВОРЕНИ МЛЕЧНО БЕЛИ**  
**и НАТУРАЛНИ С ПЕЧАТ**

1. Вид на торбите- отворени с прав термичен долен шев

2. Размери и толеранси в размерите

-ширина 420мм;460мм +-5мм

-дължина 750мм;730мм+-15мм/дължината се измерва от край до край на отрязъка/

-дебелина 180;150 микрона+-10%

3. Цвят на торбите -млечно бял;натурален

4. Печат за НАТРИЕВ НИТРАТ 25 кг-4 цвята за лице  
АМОНИЕВ БИКАРБОНАТ 25 кг-3 цвята за лице

5. Физико механични показатели

а/Якост на опън кг/см<sup>2</sup>

- надлъжно не по малко от 160

- напречно не по малко от 140

б/Относително удължени %

-надлъжно не по малко от 300

-напречно не по малко от 450

в/Якост на шева кг/см<sup>2</sup>

-не по малко от 110

6. Опаковка –по 10 броя торби в ПЕ торба , на евро палет с разтегливо фолио

7. Съхранение и транспорт – в закрити складови помещения ,далеч от отоплителни тела на разстояние не по малко от 1 метър без пряко въздействие на слънчеви лъчи. Да се предпазват от допир с остри предмети .Да се запази целостта на опаковката.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**

Приложение: №19

СПРАВКА

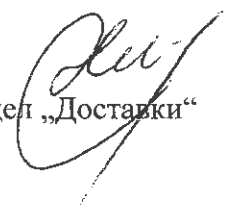
за прогнозните количества на покупко-продажбите на полимерни опаковки от „НЕОХИМ“ АД към  
към „АСЕНОВА КРЕПОСТ“ АД 2019 – 2023 година.

№	Наименование / Размер	К-во 2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.
1	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворена, <b>размер 55/90см</b> , с печат 1с3ц, UN номер Цвят на ПП торба- цветна или бяла, UV стабилизирана. Пл. тегло 81 гр/м <sup>2</sup> , ПЕ цветна или натурална 50микрона	1200хбр.	1200хбр.	1200хбр.	1200хбр.	1200хбр.
2	ПЕ ръкав натурален, фалтиран, с печат 1с3ц. <b>размер 37х(2х5 см)/с репер на 70см</b> дебелина 150 мик	20тн.	20тн.	20тн.	20тн.	20тн.
3	Торби ПЕ, <b>размер 42/75/180мм</b> с печат 1с4ц. Цвят на ПЕ торба млечно бял ,дебелина 180 мк	5хбр.	5хбр.	5хбр.	5хбр.	5хбр.
4	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворени, <b>размер 42/70см</b> , с печат 1с4ц. Цвят ПП торба- прозрачна, пл. те.65 гр/м <sup>2</sup> , цвят на ПЕ торба -млечно бял, деб 50мик	180хбр.	180хбр.	180хбр.	180хбр.	180хбр.
5	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворени, обшити , <b>размер 45/75см</b> , Цвят на ПП торба- прозрачна, пл. т.65 гр/м <sup>2</sup> , UV стабилизирана Цвят на ПЕ торба –светло син , дебелина 60микрона ,с печат 1с3ц	20хбр.	20хбр.	20хбр.	20хбр.	20хбр.
7	Биг - бегси за еднократна употреба - 1000 кг SF 5:1, с квадратно дъно. <b>размери 90х90х120см</b> (FH) , Печат 2с4ц. , UN номер, 4захвата Връх с капак и входящ шуцер Ф40 см Н-50 с връзка. ПЕВН , натур, деб 100 микр	2.5хбр.	2.5хбр.	2.5хбр.	2.5хбр.	2.5хбр.
7	Биг - бегси за еднократна употреба - 500 кг с джоб А4. <b>размери 62,5х62,5х120см</b> (FH) + 60 см шлиц ,1 захват , дъно звезда Цвят на тъкан ПП - цветен или бял. UV стабилизиран, Пл. тегло 95гр/м <sup>2</sup> ,	10хбр.	10хбр.	10хбр.	10хбр.	10хбр.
8	Биг - бегси за еднократна употреба - 600 кг . SF 5:1 <b>размери 62,5х62,5х135см</b> (FH) + 60 см шлиц,1 захват, дъно звезда Цвят на тъкан ПП - цветен или бял. UV стабилизиран, Пл. тегло 95-100гр/м <sup>2</sup> ,	750хбр.	750хбр.	750хбр.	750хбр.	750хбр.
9	Биг бегси за многократна употреба, <b>размер 100х100х125см</b> ,товароносимост 1250 кг 4 захвата, входящ и изходящ шуцер фПП тъкан- промазана.	5хбр.	5хбр.	5хбр.	5хбр.	5хбр.
10	Биг бег 1захват, дъно „Звезда“, <b>Размери 90 х 90 х 125см</b> , Товароносимост 1000кг пл. тегло 170гр/м <sup>2</sup> , БЕЛИ по основа , СИНИ по ВЪТЪК	50бр.	50хбр	50хбр.	50хбр.	50хбр.
11	Слинг бегси SWL 1500 кг ,Фактор на сигурност 5:1	4хбр.	4хбр.	4хбр.	4хбр.	4хбр.
12	Слинг SWL 1500 кг ,Фактор на сигурност 5:1	2хбр.	2хбр.	2хбр.	2хбр.	2хбр.
13	ПЕ етикети с маркировки размери 10/20/020, 15/20/020	1тн.	1тн.	1тн.	1тн.	1тн.
14	ПП сезал 03 натурален	3тн.	3тн.	3тн.	3тн.	3тн.

05.02.2019г.

Съставил:

Хр. Христов Р-л отдел „Доставки“



Съгласували:

инж. Калинка Койнарска:  
Директор Дирекция „ДВУ“



Андон Димитров:  
Директор Дирекция „Продажби“



## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 8**

**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 № 9**

**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 № 10**

# 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,  
земеделски 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.