

МОТИВИРАН ДОКЛАД

НА УПРАВИТЕЛНИЯТ СЪВЕТ НА „НЕОХИМ“ АД, ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ПО СМИСЪЛА НА чл. 114а, ал. 1, ОТ ЗППЦК И чл. 33 ОТ НАРЕДБА № 2 (от 09.11.2021 г.) НА КФН

ОТНОСНО:

Условията и целесъобразността на Сделка по чл. 114, ал. 1, от ЗППЦК, - Рамков договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД, насрочено за месец юни 2026 г.

Настоящият Доклад е изготвен и приет от Управителния съвет на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, на заседание проведено на 21.04.2026 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл., от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 33, от Наредба № 2/09.11.2021 г., на Комисия за финансов надзор (КФН), за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар .

Съгласно чл. 114а, ал. 1, от ЗППЦК, настоящият доклад, на Управителния съвет на дружеството, е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД, насрочено за месец юни 2026 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 2026 г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по тази точка от дневния ред, а именно – овластяване на Управителния съвет 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.

Управителният съвет 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 стойност, разглеждана в съвкупност като едно цяло, за период от три календарни години, ще премине прага предвиден в чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, с което ще бъде осъществен фактическия състав на разпоредбите на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, като в сделките е налице и участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

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

Управителният съвет на „Неохим“ АД, гр. Димитровград предлага на Общото събрание на акционерите на дружеството, да разгледа, одобри и овласти Управителния съвет на „Неохим“ АД, гр. Димитровград, чрез изпълнителен 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 анализирания Договор, полипропиленови тъкани торби, биг бегси, слинг бегси, полипропиленов канап и полиетиленови етикети, наричани за краткост по-нататък стоките. Последните са подробно описани по вид, качество, техническа спецификация и специални изисквания, в Техническите спецификации и изисквания, представляващи неразделни приложения към договора. Периодичното изпълнение на доставки на стоките се извършва, съгласно количества по видове стоки и срокове за доставка, определени със Заявка/Поръчка, подавана от Купувача, до Продавача, по реда и условията, определени в Договора. Въз основа на заявката Продавачът връща към Купувача конкретна оферта с посочени цени и срокове. В случай, че приеме офертата, Купувачът оформя и изпраща на Продавача Поръчка, съобразно с приетата оферта. С потвърждаване на поръчката от Продавача, същата става задължителна за изпълнение.

1.2. СРОК НА РАМКОВИЯ ДОГОВОРА

Рамковият договор ще бъде сключен за срок на действие от 3 (три) 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 Управителния съвет на дружеството ще предприеме действия за подписване на договора.

1.2. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Действащите 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 се определят от Продавача „Асенова Крепост“ АД, текущо на пазарен принцип, при съблюдаване на разходите за производството и реализацията на такива стоки, на установилите се пазарни цени на предлаганите номенклатури и съобразно пазарното търсене.

Единичните цени на стоките номенклатури, предмет на предлаганата Сделка, са действащите пазарни цени към момента на подаване от Купувача на съответната конкретна заявка/поръчка, на които Продавачът продава на всички свои постоянни клиенти, намалена с договорната отстъпка от 2 %.

Предвидените единични цени са без ДДС, EXW (франко завода) на продавача, гр. Асеновград. Срокът за изработка, експедиция и доставка на заявените номенклатури и количества е по писмено съгласуван график. Дейностите по товаренето и предаването в мястото на доставка са за сметка на Продавача. Превозът на стоките от мястото на предаването до склада на Купувача са за сметка на Купувача.

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

1.3. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Стоките обект на Рамковия договор включват пет основни групи продукти : тъкани торби от полипропилен (ПП) и полиетилен (ПЕ); гъвкави тъкани контейнери (биг бегси) ; гъвкави полипропиленови слингове (слинг бегси); полипропиленов канап и полиетиленови етикети.

Тъканите торби ще се изработват целево, за нуждите на „Неохим“ като Тъкани полипропиленови торби (ПП), отворени, с вътрешна полиетиленова торба (ПЕ).

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

Периодичното изпълнение на доставките на Стоките се извършва, съгласно количества по видове, единична цена и срок за доставка, определяни със съгласувана между страните заявка / поръчка, подавана от Купувача до Продавача по реда и условията, определени в Рамковия договор. Поради силната динамика на ценовата конюнктура, се предвижда търговските отношения да се осъществяват чрез конкретни запитвания и поръчки, с изискуеми количества и срок на доставка на стоките, за които ще се получава конкретна оферта с предлагани цени, действащи към момента на подаване на съответното запитване/ заявка. При съгласие и потвърждаване на предложената оферта с цени и срокове, същата се превръща в поръчка за изпълнение.

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 .

1.5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни, по предлагания 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

Общото събрание на акционерите на Дружеството се състои от 4 296 006 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, всяка с право на един глас. Общ брой акционери на дружеството са 9487 лица. От тях 45 са юридически лица, които притежават 4 222 459 бр. акции или 98,29% от капитала. Юридическо лице, което притежава над 5 % от капитала на дружеството е „Зърнени храни България” АД - притежаващо 2 367 877 бр. акции, представляващи 55,12% от капитала на дружеството.

Няма физически лица, които притежават акции над 5 % от капитала на дружеството. Всички физически лица притежават 73 547 бр. акции, представляващи 1,71% от капитала на дружеството.

Надзорен съвет:

„Зърнени храни България” АД, ЕИК 175410085 ;

„ХИМИМПОРТ” АД, ЕИК 000627519 ;

Милена Александрова Кънева - Йосифова. - физическо лице.

Управителен съвет:

Богдан Атанасов Бибов;

Любомир Димитров Аргиров;

Никола Пеев Мишев;

Александър Димитров Керезов ;

Любомир Николов Апостолов.

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, със седалище и адрес на управление - Област Хасково; Община Димитровград; ПК 6403 гр. Димитровград; ул. „Химкомбинатска“, Източна индустриална зона.

„Неохим” 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

Общото събрание на акционерите на Дружеството се състои от 2 654 358 броя обикновени, безналични, поименни, неделими акции, всяка с право на един глас. Общият брой акционери на дружеството към 31.12.2025 г. е 3146 лица. От тях 3085 са физически лица. Юридическите лица са 61 и притежават 2 339 895 бр. акции, или 88,15 % от капитала.

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

- Еко Тех АД - 24.28 %;
- Евро Ферт АД - 24.03 %;
- Феборан ООД - 20.30 %;
- „Рея Венчърс“ ЕАД – 3,72 %;
- УПФ Съгласие - 3.33 %;
- Неохим АД (обратно изкупени акции) - 2.58 %;
- УПФ ЦКБ Сила - 2.19 %;
- Агрофер Интернешънъл Естаблишмънт, Лихтенщайн – 2.00 %;
- ДПФ ЦКБ Сила – 1,21%;
- ЦКБ АД – 1,18%.

Само едно физическо лице притежава над 1 % от капитала на дружеството - Даниел Руменов Гаргов – 3,00%.

Надзорен съвет

Димчо Стайков Георгиев - Председател;
Тошо Иванов Димов - зам. председател;
Зърнени Храни България АД, чрез Никола Пеев Мишев;
Маргарита Георгиева Димитрова;
Антония Желязкова.

Управителен съвет

Стефан Димитров Димитров – Председател, изпълнителен член;
Катя Господинова Петрова – зам. председател;
Мирослав Димитров Димитров - изпълнителен член;
Стефан Василев Грънчаров;

Начин на представляване

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

Мирослав Димитров Димитров, и
Стефан Димитров Димитров.

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

В предложената за одобрение Сделка, по Договора за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен от „Неохим“ АД, - Купувач, с „Асенова крепост“ АД - 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 представител на члена на Надзорния съвет на „Неохим“ АД, а именно на „Зърнени храни България“ АД и в същото време Никола Пеев Мишев, е управляващ, представляващ и член на Управителния съвет на „Асенова крепост“ АД. От своя страна „Зърнени храни България“ АД е член на Надзорния съвет и на страната по сделката – „Асенова крепост“ АД. „Зърнени храни България“ АД е мажоритарен собственик на (55,12%) от капитала на „Асенова крепост“ АД. Посоченото е основание да се определи, че член на Надзорния съвет на публичното дружество „Неохим“ АД - Купувач, едновременно с това

е управляващ, представляващ и член на Управителния съвет на другата страна по Договора - „Асенова крепост“ АД - Продавач. Освен това, „Зърнени храни България“ АД участва като член в надзорните съвети и на двете страни по предлаганата сделка.

От изложеното следва, че за да може да бъде сключена Сделката по Договора за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен от „Неохим“ АД, като Купувач, с „Асенова крепост“ АД като Продавач, е необходимо наличието на предварително одобрение на тази Сделка и овластяване на Управителния съвет 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. 6 от ЗППЦК, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, (при които публичното дружество придобива, прехвърля, получава под каквато и да е форма активи на обща стойност над две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран), в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от определен, от Управителния съвет, независим оценител по чл. 5 от ЗНО.

Според чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на придобиваното имущество предмет на сделките по чл. 114, ал.1, т.1, е уговорената цена, а на прехвърляното имущество, 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, Управителният съвет на „Неохим“ АД предприе действия за определяне на пазарната цена на сделката. С решение на Управителния съвет на „Неохим“ АД, от 16.02.2026 г., бе възложено изготвянето от независим, сертифициран по ЗНО оценител, на Доклад за пазарна оценка на Сделка, по смисъла на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК и чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредба №

2/09.11.2021 г. на КФН, произтичаща от Рамков договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който да се сключи между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, със срок на действие 3 /три/ години.

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. № 908600026 от 06.06.2024 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

Ефективна дата на оценката: 31.12.2025 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 Договор е използван Приходния подход и в частност метода „Дисконтирани парични потоци”.

Изготвеният доклад за експертната оценка на пазарната стойност на Сделката по Договор 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, справки за продажбите в натура и стойност, оферта за продажба на полимерни опаковки отправена към купувача, прогноза за очакваните покупко-продажби на полимерни опаковки

по номенклатурни позиции, въз основа на които са направени изводите и заключенията за пазарна стойност на сделката. Описаната информация, подробни счетоводни данни и справки, както и проекта на Договора за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, 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. 33, ал. 2 от Наредба № 2, данните съдържащи се в приложения №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 6, 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 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 тригодишния срок на действие на Договора, определена към ефективната дата на оценката 31.12.2025 г. е :

5 005 хил. евро. (пет милиона и пет хиляди евро)

или

9 790 хил. лв. (девет милиона седемстотин и деветдесет 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

Предлаганата сделка за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, предполага, че тя ще се осъществява чрез множество неголеми подделки разположени в тригодишния 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 предвижда непрекъснато изпълнение, като през договорния срок се осъществяват поредица от сделки, по уточнен график, представляващи периодични поръчки по отделни номенклатури, вариращи по брой и интензивност. Тези поръчки по отделно не превишават предвидените прагове в на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, но за тригодишен период взети заедно достигат предвидените по ЗППЦК прагове.

Съгласно Чл. 114, ал 5, от ЗППЦК стойността на придобиваните активи от сделката по чл. 114, ал. 1, т. 1, е неговата пазарна цена. Последната е определена съгласно оценка на одобрен, от управителния орган, 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, за срока на действие на Договора, е в размер на 5 005 хил. евро (9 790 хил. лв.) и представлява 5,83 % от активите на Неохим АД, по счетоводния баланс от деветмесечния отчет за Трето тримесечие на 2025 г. – към 30.09.2025 г. Преценката е извършена при изчисляване на съотношението към по-ниската от двете стойности на активите, по Годишния одитиран баланс към 31.12.2025 г. (208 580 хил. лв.) и стойността на активите по последния публикуван, неодитиран баланс от деветмесечния отчет за Трето тримесечие на 2025 г. - към 30.09.2025 г. (167 995 хил. лв.). Активите по деветмесечния отчет за Трето тримесечие на 2025 г., са с по-ниска стойност.

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

Период	Година	Стойност на активите	1/3 от стойността на актива на баланса съгл.чл.114, ал.1, т.1, буква "а" от ЗППЦК	2% от стойността на актива на баланса съгл.чл.114, ал.1, т.1, буква "б" от ЗППЦК	Пазарна стойност на сделките за целия срок на договора
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Данни от счетоводния баланс на „Неохим“ АД от Годишния одитиран отчет за 2025 г., публично разкрит на 26.03.2026 г.	31.12.2025	208580	69 527	4 172	9 790
Данни от счетоводния баланс на „Неохим“ АД от деветмесечния отчет за 2025 г., публично разкрит на 28.10.2025 г.	30.9.2025	167 995	55 998	3 360	9 790

Стойността на предстоящата сделка разгледана за период от три календарни години, ще доведе до имуществена промяна (от 5 005 хил. евро или 9 790 хил. лв.), надвишаваща визирания по-горе праг от 2% (3360 хил. лв.).

Като изхождаме от чл. 114 ал. 6 и ал. 7, във връзка с чл. 114, ал.1,т.1 от ЗППЦК, следва да се посочи, че с анализирания Договор 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 Управителния съвет да бъде изрично овластен за нейното сключване, с решение на Общото събрание на акционерите на публичното дружество „Неохим“ АД.

IV. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ И ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ОТ 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 е изцяло свързана с основния предмет на дейност на двете дружества, страни по Договора, има обичаен характер и се осъществява систематично, чрез множество подделки, през целия период на действие на Договора, 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 значима част от доставките, които към 31.12.2025 г. са били в размер на над 800 хил. натурални единици, гъвкави полимерни опаковки (за 2024 г. над 730 хил.). Заявени са намерения за покупки, които годишно ще бъдат над 1 500 хил. натурални единици, което ще надхвърли 1 909 хил. евро (3 734 хил. лв.) годишно, а за целия срок на действие на договора ще достигне 5 005 хил. евро (9 790 хил. лв.) .
- При осъществяване на отделните подделки 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 1 909 хил. евро (3 734 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.
- 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 38 хил. евро (75 хил. лв.) годишно, 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 произведените от „Неохим“ АД стокови номенклатури. Предвиденото в Договора 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 производствените цикли от една страна и от друга - продажбите според предпочитанията и нуждите на клиентите 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 произведените опаковки. Гъвкавите 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 периодични 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 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 Управителният съвет 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 Управителния съвет 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.

Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД, **ОДОБРЯВА** сключването на Рамков договор за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, между „Неохим“ АД – **Купувач** и „Асенова крепост“ АД – **Продавач, с предмет:** продажба с периодично изпълнение /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 договора полимерни опаковки: Полипропиленови тъкани торби, Биг бегси, Слинг бегси, Полипропиленов канап и Полиетиленови етикети, със **срок** на действие 3 /три/ години, считано от датата на сключване на договора, сключван в полза и на двете страни по договора и със стойност, оценка и условия съгласно одобрения от Общото събрание на акционерите Мотивиран доклад за сделката.

Общото събрание на акционерите на „Неохим“ АД **ОВЛАСТЯВА** Управителния съвет на „Неохим“ АД, 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.“

Управителният съвет на „Неохим“ АД уведомява всички заинтересувани по смисъла на чл. 114, ал. 7, от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в „Неохим“ АД, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред, на свиканото за месец юни 2026 г., Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи при определяне на кворума за вземане на решение, съгласно чл. 114а, ал. 5, се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

Във връзка със спазване на забраната на чл.114а, ал. 2 от ЗППЦК, Управителният съвет на „Неохим АД“ уведомява, че г-н Никола Пеев Мишев, като заинтересовано лице, не е участвал в изготвянето и приемането на настоящия мотивиран доклад, респективно, не е оказвал влияние на останалите незаинтересовани членове на Управителния съвет и на Надзорния съвет, нито при изготвянето, нито при неговото приемане.

Дата: 28.04.2026г.

УС на „Неохим“ АД, гр. Димитровград

Председател на УС:


.....
Стефан Димитров

Изпълнителен член на УС:


.....
Мирослав Димитров



„ИНЖЕНЕРИНГ СЕРВИЗ СОФИЯ“ ООД

30+ години

Независимост. Опыт. Доверие.

Успехът е в отношението!

ул. „Л. Каравелов“ № 1
София 1142
Тел. 02/981 51 57; 981 51 67
Факс 02/981 51 64
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

Април, 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ	3
1.1. Задание на оценката	3
1.2. Източници на информация	4
1.3. Допускания и ограничаващи условия при оценката	4
1.4. Статут на страните по сделката	5
II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА	9
2.1. Основни положения на договора	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	11
III. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА И РЕЗУЛТАТИ	12
3.1. Оценка на пазарната стойност на Стоката	13
3.2. Определяне пазарната стойност на Сделката	16
3.3. Резултат от приложения оценителски метод	20
IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	21
ПРИЛОЖЕНИЯ	22

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКАТА

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

Обект на оценка е пазарната стойност на придобиването на активи между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, по смисъла на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК и чл. 33 ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 (09.11.2021 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 3 (три) години.

Стандарт на стойността. За целите на настоящия доклад е използван стандарта **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 31.12.2025 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 Управителния орган на „Неохим“ АД до Общото събрание на акционерите, по смисъла на чл. 114а, ал. 1, от ЗППЦК, относно условията и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, от ЗППЦК, - Рамков договор за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен между „Неохим“ АД – купувач и „Асенова крепост“ АД, - продавач със срок на действие на договора 3 (три) години.

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. 33, ал. 2 от Наредба № 2, на КФН, за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

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

поема отговорност по правни въпроси.

Заключението 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.

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 6 572 889,18 евро, разпределен в 4 296 006 поименни, обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1,53 евро всяка една. Всички акции са с право на получаване на дивидент, на ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите. 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 към 31.12.2025 г., е 9487 лица. От тях 45 са юридически лица, които притежават 4 222 459 бр. акции или 98,29% от капитала. Юридическо лице, което притежава над 5 % от капитала на дружеството е „Зърнени храни България“ АД, - 55,12% (2 367 877 бр. акции), чийто акции се търгуват на Българска фондова борса. Няма други юридически лица, които да притежават акции над 5% от капитала на Дружеството. Всички физически лица притежават 73 547 бр. акции, представляващи 1,71% от капитала на дружеството.

Надзорен съвет:

- „Зърнени храни България“ АД, ЕИК 175410085;
- „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519;
- Милена Александрова Кънева - Йосифова.

Управителен съвет:

- Богдан Атанасов Бибов;
- Любомир Димитров Аргиров;
- Никола Песев Мишев;
- Александър Димитров Керезов;
- Любомир Николов Апостолов;

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. „Неохим“ АД е публично акционерно дружество по смисъла на ЗППЦК и акциите му, се търгуват на Българската фондова борса.

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: 20.15 производство на азотни съединения и торове.

Размер на капитала

Капиталът на Дружеството е в размер на 1 353722,58 евро, разпределен в 2 654 358 обикновени, безналични, поименни неделими акции с право на глас с номинална стойност 0,51 евро 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

Общият брой акционери на дружеството, към 31.12.2025 г., е 3146 лица. От тях 3085 са физически лица, притежаващи 314463 бр. акции, или 11,85% от капитала, а 61 са юридически лица, притежаващи 2 339 895 бр. акции, или 88,15 % от капитала.

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

- „Еко Тех“ АД - 24.28 %;
- „Евро Ферг“ АД - 24.03 %;
- „Феборан“ ООД - 20.30 %;
- „Рея Венчърс“ ЕАД – 3,72 %;
- УПФ „Съгласие“ - 3.33 %;

- „Неохим“ АД (обратно изкупени акции) - 2.58 %;
- УПФ „ЦКБ Сила“ - 2.19 %;
- „Агрофер Интернешънъл Естаблишмънт“ Лихтенщайн – 2.00%;
- ДПФ „ЦКБ Сила“ – 1,21%;
- ЦКБ АД – 1,18%.

Само едно физическо лице притежава над 1 % от капитала на дружеството - Даниел Руменов Гаргов – 3,00 %.

Надзорен съвет

Димчо Стайков Георгиев - Председател;
Тошо Иванов Димов - зам. председател;
„Зърнени Храни България“ АД, чрез Никола Пеев Мишев;
Маргарита Георгиева Димитрова;
Антония Захариева Желязкова.

Управителен съвет

Стефан Димитров Димитров – Председател, изпълнителен член;
Катя Господинова Петрова – зам. председател;
Мирослав Димитров Димитров - изпълнителен член;
Стефан Василев Грънчаров;

Начин на представляване

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

Мирослав Димитров Димитров, и
Стефан Димитров Димитров .

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

На оценка подлежи Сделка по Рамков договор за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД, - Продавач със срок на действие на договора 3 (три) години.

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, полипропиленов канап и полиетиленови етикети (Стоките). Последните са подробно описани по вид, качество и единични цени, техническа спецификация и специални изисквания в приложения, които са неразделна част от Рамковия договор.

Периодичното изпълнение на доставките на Стоките се извършва, съгласно количества, видове и срок, определяни от Купувача по процедура, ред и условия, определени в Рамковия договор. Периодичните доставки на стоката се заявяват писмено от Купувача, чрез Заявка/поръчка. Във всяка Заявка/поръчка, Купувачът посочва видът и количеството от всеки вид стока, съобразно техническата спецификация, като заявява и графика за експедиция и доставка на заявените стоки.

СРОКЪТ на действие на Рамковия договор е 3 (три) години. Не са предвидени клаузи на продължение след неговото изтичане.

Срокът за доставката на стоките, предмет на всяка отделна Заявка / поръчка 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 / поръчка. 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 Поръчка.

Купувачът има възможност да информира Продавача, за желаните от него прогнозни количества и вид стоки, за съответния предстоящ 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. Товаренето и предаването се осигурява от Продавача и са за негова сметка. Превозът на стоките се осигурява от Купувача и разходите по приемането и превоза са за негова сметка.

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

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТОКАТА ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

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

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.

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 товароносимост: 1000 кг / 600 кг;
- биг бекси за многократна употреба -1250 кг.

Основните показатели на договорените стокви номенклатури за тъканите торби и гъвките тъкани контейнери са определени предварително, чрез спецификации (виж. Приложение № 2).

2.3. ЦЕНИ, ПРОДАЖБИ И ПЛАЩАНИЯ ПО СДЕЛКАТА

Предвидено е единичната цена на стоквите номенклатури, предмет на разглежданата 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 %. Офертата с цените, отправена към „Неохим“ АД, е представена в Приложение № 3. Поради силната динамика на ценовата конюнктура, се предвижда търговските отношения да се осъществяват чрез конкретни заявки / поръчки, с изискуеми количества и срок на доставка на стоките, за които ще се получава конкретна оферта с предлагани цени. При съгласие и потвърждаване на предложената оферта с цени и срокове, същата се превръща в поръчка.

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

Заплащането стойността на всяка отделна поръчка 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 РАМКОВИЯ ДОГОВОР

През предходните години „Неохим“ АД е осъществявал покупки на полимерни опаковки от „Асенова крепост“ АД, в значителни обеми, което е предпоставка да се счита, че Купувачът „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 следващия тригодишен прогнозен период, „Неохим“ АД да продължи, да осъществява покупки на гъвкави полимерни опаковки, от „Асенова крепост“ АД, чиито годишен обем, да достигне над 1500 хил. натурални единици.

Прогнозата за покупко-продажбите на гъвкави полимерни опаковки в натура, предвидени по Рамковия договор, е представена в Приложение № 4,

съдържащо Таблица за прогнозата 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 елиминиране на съществените последици 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 ефекта върху цената и от комплексните стопански функции, а не да се сравнява единствено продуктовото 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 № 3). Характеристиките на предлаганите стокови позиции в листата не се различават по вид, размери, цвят, печат, дебелина и пр. и се преценяват като напълно съпоставими с предлаганите към всички клиенти на продавача. Условието по сделката, които се предлагат в Офертата са идентични с условията които се предлагат на всички останали клиенти: 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 предвидената договорна отстъпка, за всяка отделно взета позиция, което е отразява очакваните обеми и лоялността на клиента.

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 годишни количества които са закупени от „Неохим“ АД, спрямо количествата които „Асенова Крепост“ АД е продало на всички свои клиенти през 2025 г. и се установява, че те съставляват 8,4% от натуралните продажби, и 5,9% от тяхната стойност, което не би могло да има въздействие върху формирането на пазарната цена на продуктите. Останалите количества (до 100%) са обект на сделки на „Асенова Крепост“ АД с предприятия клиенти, които са по-значими купувачи от „Неохим“ АД и също са утвърдени постоянни клиенти на продавача, като: „Мивеко“ ЕООД, „Лукойл Нефтохим Бургас“, ЦФ „Гедис Франция“, „Агрополихим“ АД, „Добруджански хляб“ АД, „Девин“ ЕАД, „Милсоф“ ДОО Сърбия, „Метро кеш енд кери България“ ЕООД, Куадрант Бевъриджис АД и др. Предвид посоченото, за целите на настоящата оценка, цените предложени в офертата на дружеството продавач, 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 Договора отстъпка от 2%.

Извеждането на индикацията за единичните пазарни цени на номенклатурите от полимерни опаковки, предвидени да бъдат закупувани по Договора, е подробно дадена в Приложение № 5, а по-долу са представени индикациите на единичните пазарни стойности, за целите на настоящата оценка:

№	Наименование / Размер на полимерни опаковки	мярка	пазарна стойност
1	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворена, размер 55/90см, с печат 1с3ц, UN номер 50 кг. Цвят на ПП торба- цветна или бяла, UV стабилизирана. Пл. тегло 81 гр/м2, ПЕ торба - натурален или цветен- 50 микрона, подгъната с маншет 7 см навън	евро/бр	0,31
2	ПЕ ръкав натурален, фалтиран, с печат 1с3ц. размер 37х(2х5 см)/с репер на 70см дебелина 150 мик	евро/бр	1,91
3	Тъкани торби ПП/ПЕ- отворени-необшити, размер 45/70 и 45/75см, пл. т.65 гр/м2, UV стабилизирана. Цвят на ПЕ торба -цветна, или натурална , дебелина 50 микрона ,с печат 1с3ц, UN номер, подгънат с маншет 7 см навън	евро/бр	0,27
4	Биг - бегси за еднократна употреба - 1000 кг SF 5:1, размери 90х90х125см (FH) + 60 см шлиц, 1 захват. Печат 2с3ц, UN номер. Вътрешен ПЕ натур, 1100х750/2700 100 мик. Цвят на ПП торба: Бял -лице гръб и Син -двете страници. Пл. тегло деб 170 гр./м2. Дъно звезда.	евро/бр	5,83
5	Биг - бегси за еднократна употреба - 500 кг с джоб А4. размери 62,5х62,5х120см (FH) + 60 см. Шлиц, 1 захват, дъно звезда. Цвят на тъкан ПП - цветен или бял. UV стабилизиран, Пл. тегло 95гр/м2, с ПЕ джоб за документи. Вътрешен ПЕ калъф натурален 1280х2300 мм, с дебелина 70 микрона. UN номер.	евро/бр	2,60
6	Биг - бегси за еднократна употреба - 600 кг. SF 5:1 размери 62,5х62,5х135см (FH) + 60 см шлиц, 1 захват, дъно квадрат Цвят на тъкан ПП - Бял -лице гръб, Син -двете страници. UV стабилизиран, Пл. тегло 95-100гр/м2, Печат 2с3ц, UN номер. Вътрешен полиетиленов калъф от ПЕ натурален 1280х2400 мм, с дебелина 70 микрона.	евро/бр	2,70
7	Биг бегси за многократна употреба, размер 100х100х125см товароносимост 1250 кг 4 захвата, входящ и изходящ щуцер с халка ПП тъкан- промазана.	евро/бр	14,50
8	Слинг бегси SWL 1500 кг ,Фактор на сигурност 5:1	евро/бр	6,69
9	Слинг SWL 1000 кг ,Фактор на сигурност 5:1	евро/бр	6,29
10	ПЕ етикети с маркировки размери 10/20/020, 15/20/020	евро/кг	3,63
11	ПП сезал 03 натурален	евро/кг	1,96

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 3 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.

Стойностите на покупко-продажбите са развити за срока на прогнозата, на принципа „стоп цени“, което не предполага включване на инфлацията в прогнозата. Очакваните, от „Неохим“ АД, нетни изходящи парични потоци от покупко-продажбата на полимерни опаковки, за срока на действие на договора са представени в Приложение № 6.

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 (β) 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 възвращаемост (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 пет и шест годишни ДЦК, обявена от БНБ към 31.12.2025 г., която е 2,04%.

Извеждане на бета коефициент (β). 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:

β_u бета без дълг (unlevered beta);

β_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 Дамодаран¹ от Университета в Ню Йорк - и в частност изведени за отрасъл химическа промишленост, валидни за Европа, а именно:

β_a средна бета за отрасъла (levered beta) – 1,115;

t средна данъчна ставка за индустрията – 11,88 %;

D/E средно за отрасъла съотношение дълг/собствен капитал 55,37%;

В резултат на направените изчисления, получената „бета без дълг“ възлиза на 0,7492.

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 :

β_l бета с дълг за „Неохим“ АД;

β_u бета без дълг, която по-горе бе определена - 0.7492;

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

D/E съотношение лихвоносен дълг/собствен капитал за «Неохим» АД, което е в размер на 1,255% ($D = 1\,940$ хил. лв./ $E = 154\,600$ хил. лв.), определено по данни от годишния одитиран счетоводен отчет към 31.12.2025 г. (Приложение № 7).

След прилагане на формулата, бета коефициента за компанията „Неохим“ АД е $\beta_l = 0,758$, като за по-голяма прегледност изчислението е представено таблично както следва:

Определяне на бета коефициент (β)	
$\beta_l = \beta_u * (1 + (1-t) * (D/E))$	
коефициент бета с дълг за оценяваната компания (levered beta) β_l	0,758
Съотношение дълг/собствен капитал (D/E) за оценявана компания	1,255%
Данъчна ставка валидна за оценяваната компания (t)	10,0%
Бета без дълг за отрасъла (unlevered beta) (β_u) определя се по формула:	0,7492
$\beta_u = \beta_a / (1 + (1-t) * (D/E))$	
средна бета за отрасъла (levered beta) (β_a)	1,115
средна данъчна ставка за индустрията (отрасъла) (t)	11,88%
средно за отрасъла съотношение дълг/собствен капитал (D_a/E_a);	55,37%

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

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. 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, за 2025 г. е в размер на 4,23%

Премиата за странови риск (риск на съответната държава) е определена на база разликата в доходността на актив с рейтинг Ваа1, (какъвто е рейтинга на България според Moody's,) и безрисковата норма на възвращаемост. Според данните на Reuters, правителствените облигации с рейтинг Ваа1 се търгуват с рискова премия от 136 пункта (1,36 %) 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 премиата 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 българският пазар няма достатъчно история за директно изчисляване на този коефициент, за целите на настоящата оценка е прието допускането (виж. интернет страницата на проф. Дамодаран), че средния размер на този коефициент за развиващите се пазари е 1,52. След умножаване на двете стойности, премиата за странови риск за българския капиталов пазар се определя на 2.07 %.

Сумирането на получените стойности за базисната пазарна премия (4,23%) и премията за странови риск (2,07%), дават индикацията за пазарната рискова премия за „Неохим“ АД в размер на 6,30%.

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

Норма на дисконтиране (R)	
$r = R_f + \beta * (R_m - R_f)$	6,813%
безрискова норма на възвръщаемост R_f	2,04%
бета коефициент (β) на компанията	0,758
прогнозната пазарна възвръщаемост (R_m)	8,34%
рискова премия за "развит" пазар ($R_m - R_f$)	6,30%

Приетата за целите на тази оценка норма на дисконтиране е в размер на 6,813%.

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 № 6, а крайните резултати са представени таблично, както следва:

СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА ЗА СРОКА НА ДОГОВОРА

показател	мярка	прогнозен период		
		1	2	3
поредна година				
Паричен поток от покупка на полимерни опаковки	евро	1 909 086	1 909 086	1 909 086
Норма на дисконтиране	%	6,81%	6,81%	6,81%
Фактор настояща стойност	к	0,9341	0,8726	0,8152
Дисконтиран паричен поток	евро	1 783 364	1 665 921	1 556 212
Пазарна стойност на сделка за покупка на полимерни опаковки, за срока на договора	евро	5 005 496		
	лева	9 789 899		

Пазарната стойност на Сделката по Договора 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 едногодишен годишен период, считано към 31.12.2025 г. е **5 005 хил. евро, (пет милиона и пет хиляди евро)** или 9 790 хил. лв. (девет милиона седемстотин и деветдесет хиляди лева).

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предпоставките, при които е извършена оценката са свързани с необходимостта от изготвяне на Мотивиран доклад на Управителния съвет на „Неохим“ АД, до Общото събрание на акционерите по смисъла на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 33 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 Договора за продажба, с периодични доставки, на полимерни опаковки, който предстои да бъде сключен, считано към 31.12.2025 г. е:

5 005 хил. евро

(пет милиона и пет хиляди евро)

или

9 790 хил. лв.

(девет милиона седемстотин и деветдесет хиляди лева)

Оценител:



Атанас Гиндев

Управител на ИСС:



Бойка Бончева

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. Оферта за продажба на полимерни опаковки от „Асенова крепост“ АД, за „Неохим“ АД;
4. Прогноза на „Неохим“ АД за покупките в натура, на полимерни опаковки, от „Асенова крепост“ АД ;
5. Извеждане индикация на единични пазарни цени на номенклатурите от полимерни опаковки, обект на сделката;
6. Оценителска таблица за определяне прогнозната стойност на сделката;
7. Одитиран годишен счетоводен отчет на „Неохим“ АД за 2025 г;
8. Междинен счетоводен отчет към 30.09.2025 г.
9. Сертификат на „ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ СОФИЯ” ООД.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ВАЖНА БЕЛЕЖКА

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 33, АЛ. 2 ОТ НАРЕДБА № 2, ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, **ПРИЛОЖЕНИЯТА НА ТАЗИ ОЦЕНКА С №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 6, 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.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 908600026 от 6 юни 2024 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**

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 № 190 от 04 юни 2024 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Георги Георгиев
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/СЪДРУЖНИК

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 - УПРАВИТЕЛ/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. 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. 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. АТАНАСКА НИКОЛОВА ПЕНЕЛОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100881 от 23.10.2017 год. за оценка на машини и съоръжения

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



„ИНЖЕНЕРИНГ СЕРВИЗ СОФИЯ“ ООД

30+ години

Независимост. Опит. Доверие. Успехът е в отношението!

ул. „Л. Каравелов“ № 1
София 1142
Тел. 02/981 51 57; 981 51 67
Факс 02/981 51 64
office@essbg.com

ЕКСПЕРТНО СТАНОВИЩЕ

**ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ
НА СДЕЛКА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ
МЕЖДУ „НЕОХИМ“ АД – КУПУВАЧ И „АСЕНОВА
КРЕПОСТ: АД – ПРОДАВАЧ, 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
ТРИ ГОДИНИ.**

Април 2026 г.

В съответствие с поставеното от Възложителя задание, ние извършихме тази експертиза на икономическата целесъобразност на Сделка за придобиване на активи между „Неохим“ АД –Купувач и „Асенова крепост“ АД – Продавач, 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 3 (три) години, 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 Управителния съвет на „Неохим“ АД до Общото събрание на акционерите, по смисъла на чл. 114а, ал. 1, от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 (от 09.11.2021 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 Рамков договор за продажба, с периодични доставки на полимерни опаковки, който ще бъде сключен с „Асенова крепост“ АД, със срок на действие на договора 3 /три/ години, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите, на публичното дружество „Неохим“ АД, насрочено за месец юни 2026 г.

Нашето проучване включва преглед на предоставените от Възложителя договори, годишни отчети, справки, оферти, 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 – КУПУВАЧ И „АСЕНОВА КРЕПОСТ“ АД – ПРОДАВАЧ, 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 ТРИ ГОДИНИ.

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 50 години опит в производството на полимерни опаковки, на транспортни, потребителски опаковки и фолии за селското стопанство и строителството, и повече от 30 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

„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 Договора, 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 2025 г., са в размер над 360 хил. натурални единици гъвкави полимерни опаковки (2024 г. близо 740 хил.). Заявени са намерения за покупки, които се предвижда да надхвърлят 1500 хил. натурални единици годишно, а сумарно, за срока на действие на договора, ще надхвърлят 5 700 хил. евро (11 200 хил. 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 38 хил. евро (75 хил. лв.) годишно, което отразява пряката финансова изгода от сделката, за дружеството купувач.

✓ При осъществяване на отделните сделки по Рамковия договор, Купувачът 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 1,9 млн. евро, (3,8

млн. 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 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 Договора 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 производствените цикли от една страна и от друга - продажбите според предпочитанията и нуждите на клиентите 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:

✓ 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 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.

✓ Маркетинга, рекламата и логистиката, са осъществени еднократно още при първоначалния избор на продавач. При условията на договора, „Неохим“ АД, само ще възлага, чрез периодични 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. Гъвкавите 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 посоченото, чрез покупката на изработените от „Асенова крепост“ АД полимерни опаковки се извършва пряка рекламна дейност, в полза на публичната компания „Неохим“ АД.

✓ В Договора 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 Рамков договор за продажба с периодични доставки на полимерни опаковки, който предстои да бъде сключен между „Неохим“ АД – Купувач и „Асенова крепост“ АД - Продавач, със срок на действие на договора 3 (три) години, 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:


А. Гиндев

Управител на ИСС:


Бойка Бончева