

**ДО КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР
УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР НА
ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ”
ул. “Будапеща” № 16
гр. София 1000**

**ДО БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
ул. “Три уши” № 6
гр. София 1301**

ДО ОБЩЕСТВЕННОСТТА

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

На 28.10.2021 г. в "Агро Финанс" АД беше получено уведомление от страна на "АГРИОН ИНВЕСТ" АД, ЕИК 202437552, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4003, р-н Северен, бул. "Дунав" № 5, относно регистрация в Комисията за финансов надзор на коригирано търгово предложение, с отстранени технически грешки, за закупуване на всички акции на останалите акционери на "Агро Финанс" АД на основание чл. 149а, ал. 1, във връзка с ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Във връзка с това, на основание чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, Ви уведомяваме за следните съществени условия, съдържащи се в търговото предложение:

Цената, предложена от Предложителя "АГРИОН ИНВЕСТ" АД е в размер на **3.77 лв.** и е справедливата цена на акция съгласно оценъчните методи по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на Комисията за финансов надзор относно изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41)

- Средната претеглена пазарна цена на акциите на „АГРО ФИНАНС“ АД за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението възлиза на **3.67 лева.**
- Най-високата цена за акция, заплатена от Предложителя, от свързаните с него лица или от лица по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК, през последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението (не е приложимо); в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от Предложителя, която е била на 20.07.2017г на стойност **2.25 лева;**
- Справедливата цена на акция съгласно оценъчните методи по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 е **3.77 лв.**

Съгласно данни на Българска Фондова Борса, за последните шест месеца, общият брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции (БФБ) възлиза на 4991 акции, представляващи 0.00012594776% от капитала на Дружеството, тоест съставляват на дневна база под 0.01% от общия брой акции на дружеството, с което не е изпълнена първата хипотеза за активна търговия.

Същевременно, сделки с акции на Дружеството са извършвани в 2 търговски сесии за периода, с което не е изпълнена втората хипотеза за активна търговия.

Стойността на акциите на Дружеството, изчислена съгласно всеки оценъчен метод и теглото на всеки метод при определяне на Справедливата цена са посочени в таблицата по-долу.

Таблица Оценка на справедлива стойност

Оценъчен метод	Цена на 1 Акция	Огнositелно Тегло
Пазарни Еквиваленти	4.72	60%
Нетна стойност на активите	2.00	20%
Дисконтирани Парични Потоци	2.68	20%
Справедлива Стойност	3.77	

Въз основа на прилагането на три оценъчни метода – дисконтирани парични потоци с относителна тежест на метода 20%, метод на пазарните аналози с относителна тежест от 60% и нетна стойност на активите с относителна тежест от 20%, е определена справедливата стойност на една акция на **3.77 лева**.

Определената справедлива цена въз основа на метода на дисконтираните парични потоци е **2.68 лева на акция**:

Таблица Оценка по метод на дисконтираните парични потоци

Метод на дисконтираните парични потоци	
Терминална ст-ст	2.93
Дисконтирана Терминална ст-ст	1.70
Свободни Парични Потоци	0.95
Дисконтирани Свободни Парични Потоци	0.70
Окончателна оценка	2.68

Този метод присъства с тегло от 20%, доколкото

(а) отразява в съществена степен настоящето и бъдещо развитие на дружеството, и следователно дава във висока степен представа за бъдещата стойност на дружеството, но

(б) не отразява в достатъчна степен пазарна информация, включително информация за алтернативни инвестиции в еквивалентни дружества.

Справедливата цена, определена въз основа на метода на пазарните аналози, възлиза на **4.72 лева на акция**:

Таблица Оценка по метод на пазарните аналози

Коефициент цена към балансова стойност (P/B) въз основа на метод на пазарните аналози	1.253
Балансова стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв.	2
Цена на акция въз основа на коефициента P/B	2.51
Относителна тежест в крайната оценка	33.33%
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните аналози	16.61
Продажби на акция към оценяването дружество за последните 12 месеца, лв.	0.24
Цена на акция въз основа на коефициента P/S	3.99
Относителна тежест в крайната оценка	33.33%
Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните аналози	33.31
Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.23
Цена на акция въз основа на коефициент P/E	7.66
Относителна тежест в крайната оценка	33.33%
Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните аналози, лв.	4.72

Този метод присъства с тегло от 60%, доколкото

- (а) отразява в съществена степен пазарна информация, включително информация за алтернативни инвестиции в еквивалентни дружества и
- (б) е извършен на базата на достатъчен брой пазарни аналози, но
- (в) не отразява в достатъчна степен бъдещото развитие на дружеството, съответно не дава представа за бъдещата стойност на дружеството.

Счетоводната цена на една акция (цена въз основа на нетна стойност на активите) се определя въз основа на разликата между общо активи на дружеството (75,474 хиляди лева) и общо пасиви на дружеството (11,142 хиляди лева) по последен финансов отчет (30.06.2021), представляваща нетна стойност на активите от 64,332 хиляди лева, разделена на 32,219,708 обикновени акции, или счетоводна стойност на една акция (цена въз основа на нетна стойност на активите) от 2.00 лева. Отчитайки ефекта на изплатения дивидент, стойността на нетните активи става 58,239 хиляди лева, или 1.81 лева на една акция. Съгласно направените изчисления, с цел защита на миноритарните акционери, е избрана най-високата нетна стойност на една акция в рамките на последните 6 месеца, базирана на неаудитирани финансови отчети към 31.03.2021 г. и 30.06.2021 г. и проформа изчисления с отчитане на решението на ОСА от 30.06.2021 г. за разпределение на брутен дивидент от 6,093,231.29 лева е 2 лева.

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите, предложена от търговия предложител, и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Обосновката на цената данни.

Срокът за приемане на търговия предложението от акционерите е 28 дни от датата на публикуването му чрез специализираната секция на финансово информационен портал „Investor.BG“.

Предложителят ще финансира покупката на акциите от акционерите, приели Предложението, със собствени средства в общ размер на **145,235.48 лева**, които средства са налични по банкова сметка на Предложителя в обслужващата му банка.

Търговият предложител възнамерява да предприеме действия по отписване на „АГРО ФИНАНС“ АД като публично дружество, като Дружеството ще продължи да

извършва непроменена дейност като непублично дружество, съгласно чл. 119, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК.

Търговият предложител не възнамерява да извършва промени в размера на капитала на „АГРО ФИНАНС“ АД за период от три години след сключването на сделката.

Дружеството не предвижда действия по реструктуриране на дейността, които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му, но ще продължи да следи в динамика развитието на икономическата ситуация, за да предприеме корективни действия, ако това стане необходимо.

Във връзка с тенденциите в текущата икономическа среда, ръководството е планирало да предприеме мерки за оптимизиране на резултатите от дейността си през 2021г., които могат да бъдат обобщени в следното:

- гарантиране събираемостта на вземанията с оглед минимизиране риска от бъдещи ликвидни затруднения на дружеството;
- нови ценови предложения, адекватно съобразени с променящата се икономическа обстановка.

Не се предвиждат промени в състава на управителните органи на „АГРО ФИНАНС“ АД във връзка с отправеното търгово предложение за период от три години след сключването на сделката. Не се предвиждат и промени в персонала и условията по трудовите договори на служителите на дружеството за период от три години след приключване на сделките по настоящето търгово предложение.

В законоустановения срок Съветът на директорите на "Агро Финанс" АД ще представи мотивирано становище по предложената сделка.

Предвид факта, че търговото предложение на "Агрион Инвест" АД към акционерите на "Агро Финанс" АД е внесено за разглеждане в Комисията за финансов надзор, изложените в настоящото уведомление условия биха могли да не са окончателни и в резултат на изискванията на надзорната институция могат да претърпят промяна.

С уважение



Стоян Козев
Изпълнителен директор