

СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На основание чл. 149, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), БУЛЛС АД („Търговият предложител“ или „Предложителят“) отправя настоящото Търгово предложение по реда на чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК („Търговото предложение“ или „Предложението“) за закупуване на до 23 690 662 акции от всички останали акционери (с изключение на тези, които са страна по споразумения с Предложителя за обща политика на управление на Дружеството до бройката акции, посочени в тези споразумения, и с изключение на самото Дружество за притежаваните от него собствени акции) в ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД („ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД“, „ИХ България“ или „Дружеството“).

Към датата на предложението БУЛЛС АД притежава пряко, чрез свързани лица и по силата на сключени споразумения общо 73 117 755 броя акции, представляващи 68.079% от капитала и 75.528% от гласовете в общото събрание на акционерите на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД при отчитане на обратно изкупените акции.

На 12 август 2021 г. БУЛЛС АД е регистрирал в Комисията за финансов надзор търгово предложение по реда на чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК за придобиване на до 23 690 662 акции с право на глас от всички останали акционери на „Индустриален холдинг България“ АД (с изключение на тези, които са страна по споразумения с Предложителя за обща политика на управление на Дружеството до бройката акции, посочени в тези споразумения, и с изключение на самото Дружество за притежаваните от него собствени акции). С Решение № 721 – ТП от 30.09.2021 г. Комисията за финансов надзор е наложила окончателна забрана за публикуване на търговото предложение по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК, внесено от „Буллс“ АД на 12 август 2021 г.

БУЛЛС АД заявява, че не притежава пряко и иска да придобие пряко до 23 690 662 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с ISIN BG1100019980, представляващи до 24.472% от гласовете в ОСА на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД от всички останали акционери на „Индустриален холдинг България“ АД (с изключение на тези, които са страна по споразумения с Предложителя за обща политика на управление на Дружеството до бройката акции, посочени в тези споразумения, и с изключение на самото Дружество за притежаваните от него собствени акции).

ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ.

БУЛЛС АД предлага да закупи акциите на останалите акционери в ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД при цена на акция в размер на **2.08 лева (два лева и осем стотинки)** („Предлаганата цена“).

Съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК, предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от най – високата стойност измежду:

- *справедливата цена на акцията, изчислена съгласно Наредба № 41 от 2008 г. за 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 за последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението;*
- *най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 през последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението; 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 търговия предложител.*

Предлаганата цена е по-висока от справедливата цена на акция, изчислена съгласно Наредба № 41 и посочена в Обосновката на справедливата цена като част II на Предложението (2.072 лв.).

Предлаганата цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акция за последните шест месеца преди регистрацията на Предложението (която е 0.9972 лв. съгласно информация от Българска Фондова Борса (БФБ)).

Предлаганата цена е по-висока и от последната цена на акция, платена от Предложителя, свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК (1.57 лв. при сделка от 09.08.2021 г.).

СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

Срокът за приемане на Търговото предложение е 28 (двадесет и осем) дни, считано от деня, следващ деня на публикуване на съобщение за Търговото предложение и съществените му условия в специализираната финансова страница *Бюлетин Инвестор.БГ* (www.investor.bg/bulletin).

НАМЕРЕНИЯ НА БУЛЛС АД ОТНОСНО БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД И НА БУЛЛС АД (ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО) ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СДЕЛКАТА („ПЕРИОДА“).

1. ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВАТА, КАКТО И ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА КОНТРОЛ

Не се предвижда преобразуване, прекратяване и/или прехвърляне на контрол на трети лица върху двете дружества за Периода.

2. ЗА ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВАТА

Не се предвиждат промени в капитала на БУЛЛС АД за Периода.

На 29 юни 2017 г. Общото събрание на акционерите на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД взе решение за обратно изкупуване на собствени акции на Дружеството. Срокът за извършване на изкупуването е до 5 /пет/ календарни години от изтичане на срока за обратно изкупуване на собствени акции на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД по предходно взето решение от Общото събрание на акционерите, проведено на 17 декември 2012 г. и допълнено на 21 юни 2016 г., а именно считано от 17 декември 2017 г. Броят акции, които могат да се изкупуват всяка година за периода от пет години е до 3% от регистрирания капитал на Дружеството за всяка една календарна година, но не повече от 10% общо за целия период на обратно изкупуване и не повече от 10 % от целия капитал на Дружеството. Определеният минимален размер на цената на изкупуване е от 0.70 лв. на акция, а максималният размер на цената на изкупуване е от 1.20 лв. на акция. Избраният инвестиционен посредник е Банка ДСК АД.

Към датата на настоящото Търгово предложение общият брой на притежаваните собствени акции е 10 592 226, представляващи 9.86% от акциите на Дружеството. Общата стойност на обратно изкупените акции е 10,180 хил. лв. Остатъкът от собствени акции, които Дружеството може да закупи до достигане на прага от 10% е 147 838 акции.

С решение по протокол от 11.08.2021г. НС на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД е публикувал покана за свикване на ОСА на Дружеството на 04.11.2021 г. В проекта за дневен ред на ОСА е включена точка за намаляване на капитала на Дружество на основание чл. 200, т. 2 във връзка с чл. 201, ал. 1 от Търговския закон и с чл. 13 от Устава на Дружеството и при спазване ограничението на чл. 111, ал. 2 от ЗППЦК, чрез обезсилване на притежаваните от Дружеството 10 592 226 обратно изкупени акции и съответно намаляване на капитала на Дружеството от 107 400 643 на 96 808 417 лв., разпределени в същия брой акции с номинална стойност 1 лв.

БУЛЛС АД като мажоритарен акционер възнамерява да подкрепи на ОСА предложението за намаление на капитала чрез обезсилване на обратно изкупените акции. Допълнително, ако е икономически възможно с оглед резултатите на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД и стартиралите инвестиционни проекти, политиката за обратно изкупуване ще бъде продължена при спазване на съответните законови процедури.

3. ЗА ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВАТА СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВАТА

Не се предвиждат промени в основната дейност и финансовата стратегия на двете дружества за Периода.

4. ЗА ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ПЕРСОНАЛА И УСЛОВИЯТА ПО ТРУДОВИТЕ ДОГОВОРИ

Не се предвиждат промени в състава на управителните органи на двете дружества за Периода, които да са в резултат на отправеното Предложение.

Предложителят не планира намаление или съществено увеличение на броя на служителите и условията по трудовите договори в ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД (включително и в неговите дъщерни дружества) за Периода. Не се очаква търговското предложение да окаже въздействие върху служителите на БУЛЛС АД за Периода.

5. ЗА ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ

ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД разпределя дивиденди по реда и условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и устава на Дружеството. Предложението за разпределяне и изплащане на дивиденди от Дружеството се приемат от ОСА и същите ще зависят от постигнатите резултати, финансовото състояние, необходимите средства за осигуряване на оборотен капитал, инвестиции (включително за нуждите на дейността на дъщерните дружества и за придобиване на нови такива, ако възникне такава възможност и тя е икономически ефективна), обратно изкупуване на собствени акции и други фактори, които бъдат преценени като съществени.

Не се очаква Търговското предложение да доведе до промяна на дивидентната политика на БУЛЛС АД за Периода.

6. ВЪЗДЕЙСТВИЕ, КОЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕТО МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВАТА.

Не се очаква Предложението да окаже въздействие върху служителите на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД (включително и върху служителите на неговите дъщерни дружества) и на БУЛЛС АД за Периода.

Не е предвидена промяна на мястото на дейност на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД (включително и на неговите дъщерни дружества) и на БУЛЛС АД за Периода.

7. СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ДРУЖЕСТВАТА - РЕЗЮМЕ.

БУЛЛС АД е акционерно дружество, чиято основна дейност е свързана с управление на участия в дъщерни и асоциирани дружества. Основните бизнес направления в инвестиционния портфейл на Дружеството са:

- инвестиция в ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД – като основен акционер БУЛЛС АД активно участва в развитието на дъщерното си дружество, като през годините е подкрепяло финансово Холдинга както в неговата експанзия, така и в периоди на стагнация, участвайки във всички негови емисии по увеличения на капитала, издадени конвертируеми облигации и/или директно предоставяйки заеми на Групата при необходимост;
- инвестиция в РИЪЛ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛЪПМЪНТ – като едноличен собственик на капитала БУЛЛС АД определя стратегията и финансира дейността на дъщерното си дружество, която е свързана с изграждане на индустриален логистичен център за отдаване на площи под наем и други свързани услуги;
- инвестиция в АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ХОЛДИНГ АД – миноритарният дял на БУЛЛС АД в тази група, която оперира на застрахователния, пенсионно-осигурителния, банковия и лизинговия пазар, не позволява на Дружеството да взема стратегически решения и да влияе върху посоката на развитието на дейността ѝ, която се определя от основния акционер - АЛИАНЦ АГ, Германия. В същото време това участие е източник на стабилни приходи под формата на дивиденди и позволява на БУЛЛС АД да разширява дейността си, като инвестира в други направления с цел диверсификация на портфейла си.

Придобиването на мажоритарен дял на БУЛЛС АД в ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД ще позволи на БУЛЛС АД:

- да определя стратегическото развитие на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД;
- да участва активно в управлението на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД като внедри и прилага изградените процеси и добри практики от другите си бизнес направления;

- да насочва инвестиционната политика на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД както по отношение на проекти в съществуващите дъщерни дружества, така и на инвестиции в нови сегменти (ако е икономически ефективно);
- да финансира инвестиционната дейност на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД и на дружествата от неговата Група и/или да подпомага чрез експертизата си търсенето и структурирането на външни източници на финансиране;
- да подпомага в оперативен план големите инвестиционни проекти на дружествата на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД, използвайки опита си от изграждане на индустриален логистичен център в София;
- да подпомага пряко дейността на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД при евентуални стратегически партньорства с български и чуждестранни контрагенти.

Основните бизнес направления (сегменти) в инвестиционния портфейл на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД, към които е насочен стратегическият план, са:

- **Морски транспорт** - опериране на собствени кораби за транспортиране на товари по море;
- **Корабостроене и кораборемонт** - ремонт и реконструкция на плавателни съдове, производство на нестандартни метални конструкции за нуждите на корабостроенето, строителната индустрия и енергийната промишленост; корабно проектиране;
- **Пристанищна дейност** - пристанищни услуги, свързани с обработката и съхранението на товари и обслужване на плавателните съдове по време на товаро-разтоварните дейности;
- **Машиностроене** - производство и продажба на металорежещи машини, компоненти и детайли за машиностроителната и други индустрии; металолеене.

Портфейлът включва и **други дейности** (консултантски услуги, надзор и преглед на плавателни съдове и други дейности), които са с несъществен дял в консолидираните резултати.

8. РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА.

ПОКАЗАТЕЛ	Цена за акция	
1.1. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА ОТ ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ	2.08 лв.	
1.2. ИЗЧИСЛЕНА СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА	2.072 лв.	
1.3. СТОЙНОСТ НА АКЦИЯ СЪГЛАСНО ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ		
Метод	Тегло	Стойност за акция
ДНПП-FCFF	40%	1.940 лв.
Нетна стойност на активите	30%	3.287 лв.
Пазарни множители	30%	3.210 лв.
Стойност на една акция, определена съгласно различните оценъчни методи	100%	2.725 лв.
Стойност на една акция, определена съгласно различните оценъчни методи	50%	2.725 лв.
Средна претеглена цена през последните шест месеца, предхождащи датата на Обосновката	50%	0.9499 лв.
Цена за една акция съгласно чл. 5 от Наредба No 41, лв.	100%	1.837 лв.
Ликвидационна стойност на една акция, лв.		2.072 лв.

Въпреки че ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД не е в процес на ликвидация, нито в производство по несъстоятелност, са налице част от обстоятелствата, посочени в чл. 6, ал. 3 от Наредба No 41 на КФН, поради което Търговият предложител е възложил оценка на акциите на Дружеството по метода на ликвидационната стойност в съответствие с изискванията на Раздел V от същата наредба. Оценката е изготвена от АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ ООД. Определената от независимия оценител ликвидационна

стойност на една акция на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД за целите на Търговото предложение е равна на 2,072 лв. Доколкото получената ликвидационна стойност на една акция е по-висока от цената, определена по реда на чл. 5 от Наредба № 41 и посочена в Раздел 8 на Обосновката на справедливата цена като част II на Търговото предложение, то съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 от Наредба № 41, справедливата цена на една акция на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД е равна на ликвидационната стойност на една акция, тоест 2.072 лв.

С цел улеснение за миноритарните акционери при пресмятането и недопускане те да претърпят загуби от закръгления, предлаганата от Търговия предложител цена от 2.08 лв. е равна на справедливата цена за една акция, посочена по-горе, закръглена нагоре до втория знак.

1.4. СТОЙНОСТ НА НЕОПЕРАТИВНИТЕ АКТИВИ

Балансовата стойността на неоперативните активи на Дружеството към датата на последния публикуван неаудитиран консолидиран финансов отчет (30 юни 2021 г.) е 1,156 хил. лв. Повече подробности са посочени в т. 2.2.1. Обща стойност на активи и пасиви на Обосновката на справедливата цена като част II на Търговото предложение.

1.5. СРЕДНА ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА ЦЕНА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 6 МЕСЕЦА И ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

№	ПОКАЗАТЕЛ	Стойност
1.5.1	Място на търговия с най-голям изтъргуван обем акции	БФБ
1.5.2	Шестмесечен период преди датата на регистрация на Предложението (Период 1), дати	13/04/2021 - 13/10/2021
1.5.3	Средна претеглена цена на акция за Период 1, лв	0.9972 лв.
1.5.4	Шестмесечен период преди датата на Обосновката (Период 2), дати*	10/02/2021 - 10/08/2021
1.5.5	Брой изтъргувани акции за Период 2	19 294 353
1.5.6	Средна претеглена цена на акция за Период 2, лв	0.9499 лв.
1.5.7	Най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя, свързаните с него лица и/или лицата по чл.149, ал. 2 от ЗППЦК за Период 1	1.5700 лв.
1.5.8	Последна емисионна стойност	-
1.5.9	Дата на вписване на последната емисия в регистъра, воден от КФН	22/05/2018

**Относно периода преди датата на обосновката, виж обясненията в т. 1.6. по-долу*

1.6. Акциите на ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ БЪЛГАРИЯ АД са „активно търгувани“ по смисъла на Параграф 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41, съответно средната претеглена пазарна цена на тези акции е използвана при определяне на справедливата им цена съгласно изискванията на чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41. Предложителят е използвал възможността, описана в чл. 5, ал. 2 от Наредба 41 и е използвал средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, използвана за обосновката по предходното търгово предложение, за чието публикуване комисията е наложила окончателна забрана, а именно периода 10.02.2021-10.08.2021г. Детайлна информация и данни, доказващи наличието на активна търговия, са представени в Раздел 7 на Обосновката на справедливата цена като част II на Търговото предложение.

1.7. През последните 12 месеца преди датата на Обосновката не е изготвяна и публично оповестена оценка на Дружеството, изготвена от независим оценител.

Изготвена е оценка на Дружеството от независим оценител за целите на предходно търгово предложение, за чието публикуване КФН е наложила окончателна забрана.

1.8. Комисията за финансов надзор (КФН) не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Търговото предложение данни.

1.9. Обосновката на справедливата цена е извършена към 12 октомври 2021 г. и е със срок на валидност до крайния срок за приемане на Търговото предложение.

1.10. Търговият предложител счита, че не съществува друга съществена информация за акциите и цените им, освен представената в Търговото предложение.