

СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На основание чл. 149, ал. 6, предложение първо от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), БИСЕР ХРИСТОВ УНТОВ („Търговият предложител” или „Предложителят”) отправя настоящото Търгово предложение („Търговото предложение” или „Предложението”) за закупуване на до 20 945 броя акции от останалите акционери в МЕБЕЛСИСТЕМ АД („МЕБЕЛСИСТЕМ“, или „Дружеството”).

Към датата на това Предложение БИСЕР ХРИСТОВ УНТОВ притежава пряко и чрез свързани лица 36 616 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, представляващи 63.337% от капитала и 63.613% от гласовете в общото събрание на акционерите на МЕБЕЛСИСТЕМ АД

БИСЕР ХРИСТОВ УНТОВ заявява, че не притежава и иска да придобие пряко до 20 945 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с ISIN код BG11MEPAAT16, представляващи до 36.663% от капитала и до 36.384% от гласовете в ОСА на МЕБЕЛСИСТЕМ АД от всички останали акционери.

ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ.

БИСЕР ХРИСТОВ УНТОВ предлага да закупи акциите на останалите акционери в МЕБЕЛСИСТЕМ АД при цена на акция в размер на **16.43 (шестнадесет и четиридесет и три) лева** („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 това Предложение (16.426 лева).

През последните шест месеца преди регистрацията на Предложението не е имало търговия с акциите на Дружеството на 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 през последните шест месеца преди регистрацията на Предложението (**един лев** при сделка от 28.08.2023 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 Търговото предложение и съществениите му условия в информационната агенция Бюлетин Инвестор.БГ (www.investor.bg/bulletin).

НАМЕРЕНИЯ И СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ОТНОСНО БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА

** Тъй като в случая Търгов предводител е физическо лице, което като такова не извършва стопанска дейност, то цялата информация в Стратегическия план се отнася само за Дружеството – обект на търговото предложение.*

ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА КОНТРОЛА НА ТРЕТИ ЛИЦА

Търговият предводител не възнамерява да извършва преобразуване, прекратяване или да прехвърля контрола върху МЕБЕЛСИСТЕМС АД на трети лица.

ЗА ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА МЕБЕЛСИСТЕМС АД.

Търговият Предводител не възнамерява да извършва промени в капитала на МЕБЕЛСИСТЕМС АД.

ЗА ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВАТА СТРАТЕГИЯ НА МЕБЕЛСИСТЕМС

През текущата и следващата финансови години Предводителят Бисер Унгов като основен акционер на МЕБЕЛСИСТЕМС АД поставя като основни приоритети пред Дружеството запазване на постигнатите търговски отношения без реализирането на значителни инвестиции. В условията на динамична бизнес среда, Предводителят предвижда МЕБЕЛСИСТЕМС АД да концентрира своите усилия към по-ефективно използване на наличните активи, стриктно управление на паричния поток от оперативна дейност, създаване на основа за бъдещо умерено увеличение на приходите, в зависимост от развитието на локалния пазар и възможностите на Дружеството.

През текущата и следващата финансови години основната цел на Предводителя по отношение на Дружеството ще се запази непроменена, а финансовата стратегия ще бъде свързана с управлението на МЕБЕЛСИСТЕМС АД с цел запазване и подобряване на резултатите от дейността му.

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

Търговият предводител не възнамерява да извършва промени в състава на Съвета на директорите на “МЕБЕЛСИСТЕМС” АД и не планира промени в условията по трудовите договори и числеността на персонала. В този смисъл не се очаква Търговото предложение да окаже въздействие върху служителите на Дружеството.

ЗА ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ

МЕБЕЛСИСТЕМС АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на дружеството.

Предложенията за разпределяне и изплащане на дивиденди от Дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите и същите ще зависят от постигнатите резултати от дейността, финансовото състояние, необходимия оборотен капитал и други фактори, които бъдат преценени от акционерите като съществени.

През последните пет финансови години общото събрание на акционерите на МЕБЕЛСИСТЕМС АД не е приемало решения за разпределяне на дивиденди.

ВЪЗДЕЙСТВИЕ, КОЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕТО МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТА

Търговият предводител не очаква Търговото предложение то да окаже въздействие върху служителите и мястото на дейност на МЕБЕЛСИСТЕМС АД.

Не се предвижда промяна на мястото, на което на Дружеството извършва дейност.

СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

РЕЗЮМЕ

МЕБЕЛСИСТЕМС АД е една от многото български компании, опериращи в областта на отдаването под наем и управлението на индустриални имоти. Дружеството отдава под наем притежаваните от него сгради и оборудване, от където реализира приходите си. МЕБЕЛСИСТЕМС АД ще продължи да предлага аналогични услуги, като Дружеството ще запази дейността си във сегашния ѝ вид без нови инвестиции за придобиване на допълнителни имоти.

ОПИСАНИЕ НА КЛЮЧОВИТЕ МОМЕНТИ НА СТРАТЕГИЧЕСКИЯ ПЛАН

МЕБЕЛСИСТЕМС АД ще запази съществуващия си предмет на дейност. Финансирането ще се извършва от реализираната печалба от дейността и при необходимост от заемни средства. За момента не се предвижда подобна необходимост.

Очаква се ръстът на пазара на наеми на индустриални имоти да бъде умерен. Поради тази причина може да се допусне, че в условията на силна конкуренция запазването на текущия пазарен дял и евентуалното му увеличаване в умерено растящ пазар може да бъде смятано за постижима задача.

За развитието на МЕБЕЛСИСТЕМС АД през настоящата и следващите години от съществено значение са:

- поддържането на оптимален обем на отдадените под наем имоти, съответно равнището на наемите;
- реструктурирането и оптимизацията на оперативните разходи;
- прилагането на мерки за осигуряване пълна събираемост на вземанията;
- намаляване на нивото на задлъжнялост на Дружеството.

НЕОБХОДИМИ РЕСУРСИ (ПЕРСОНАЛ, ТЕХНОЛОГИЯ, ФИНАНСИ И ТЯХНОТО ОСИГУРЯВАНЕ)

Търговият предложител смята, че наличните технологии и собствени финансови ресурси на Дружеството са в голяма степен достатъчни за изпълнение на предвидения стратегически план.

Като цяло Дружеството не се нуждае от допълнителен персонал във МЕБЕЛСИСТЕМС АД за изпълнение на стратегическия план.

Предложителят няма намерение да извършва промени в мениджмънта на Дружеството – обект на търгово предложение.

Финансирането на дейността ще се осъществява, както и до момента – почти изцяло със собствени средства.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОД ОТ 5 ГОДИНИ

Не се предвиждат промени в предмета на дейност или стратегията за последващо развитие по отношение на МЕБЕЛСИСТЕМС АД.

Плановите на Търговия предложител предвиждат през следващите 5 години Дружеството да продължи да се развива в основното направление, в което извършва дейността си и към момента – отдаване под наем на притежаваните недвижими имоти и тяхното управление при изпълнение на стратегия за гъвкаво управление с цел оптимизиране на дейността и подобряване на финансовите резултати.

АНАЛИЗ НА СРЕДАТА – КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА, КОНТРАГЕНТИ, КОНКУРЕНТИ И КОНКУРЕНТНИ ЦЕНИ, ПАЗАРЕН ПОТЕНЦИАЛ И ОБЕМ, РАСТЕЖ НА ПАЗАРА

МЕБЕЛСИСТЕМС АД оперира в областта на отдаването под наем и управлението на индустриални имоти. Дружеството е със остаряла материална база, която не позволява привличането на по-висок клас наематели и разчита предимно на компании от микро и малкия бизнес, за когото от решаващо значение е равнището на наемите.

Малкият портфейл от индустриални имоти, високото ниво на амортизация и географската зависимостта от клиенти от регион, който не е сред най-икономически развитите, поставят Дружеството в неконкурентна позиция спрямо своите конкуренти. В същото време, бариерите пред навлизане на нови играчи на този пазар са свързани с липсата на пазара на подходящи индустриални парцели с нужната инфраструктура и множеството на брой малки собственици на имоти, което не позволява бързото им окрупняване.

*МАРКЕТИНГОВ ПЛАН – ЦЕЛЕВИ СЕГМЕНТИ, СТРАТЕГИЯ ЗА ОБХВАЩАНЕ НА ПАЗАРА, ПЛАН НА ПРОДАЖБИТЕ,
ДИСТРИБУЦИЯ И РЕКЛАМА*

Дружеството покрива пазарния сегмент, който то желае да развива – отдаване под наем и управление на недвижими индустриални имоти. Дружеството ще се фокусира към запазване на пазарния си дял.

МЕБЕЛСИСТЕМС АД не произвежда и съответно не предлага конкретна продукция. Сключването на договори в сферата на отдаването под наем на недвижими имоти от Дружеството рядко става на базата на рекламни кампании, а по-скоро на базата на лични контакти.

ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ

Търговият предложител не планира промени в организацията и управлението на МЕБЕЛСИСТЕМС АД.

В съответствие с действащия устав на МЕБЕЛСИСТЕМС АД, дейността на Дружеството се управлява от неговия Съвет на директорите, който има право да взема решения по всички въпроси, които не са компетенция на Общото събрание на акционерите, предвидена в устава или закона. Съветът на директорите избира от своя състав едно лице – Изпълнителен директор, когото овластява да представлява и управлява Дружеството. Изпълнителният директор ръководи оперативното стопанската и административната дейността на МЕБЕЛСИСТЕМС АД. Разпоредбите му са задължителни за изпълнение от всички служители на Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството отговаря за дейността си пред Общото събрание на акционерите на МЕБЕЛСИСТЕМС АД.

ИНВЕСТИЦИИ

Инвестиционната програма за следващите пет години се определя от конкретната структура на собствения капитал и пасивите (задълженията) на МЕБЕЛСИСТЕМС АД към настоящия момент и намеренията Търговия предложител, за запазване на стойността на активите на Дружеството.

Към датата на регистриране на настоящото Предложение, Търговият предложител не възнамерява да осъществява инвестиции в покупка на нови активи и/или в повишаване на стойността на съществуващите такива.

ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ

Дружеството ще следва стратегия за запазване на съществуващия пазарен дял на местния пазар. Отчитайки възможностите на Дружеството и подписаните договори, не се очаква значителна промяна в реализираните резултати през следващите години. Предложителят цели да запази стабилното и успешно развитие на Дружеството и да постигне цялостно умерено подобрение в рамките на следващите 5 години.

ВРЕМЕВИ ГРАФИК – ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Няма дефинирани фази за изпълнение на стратегията, поради което Дружеството не разполага с конкретен времеви график.

РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА.

ПОКАЗАТЕЛ

Цена за акция

1.1. Предлагаема цена от Търговия предложител

16.43 лв.

1.2. Изчислена справедлива цена

16.426 лв.

1.3. Стойност на акция съгласно използваните оценъчни методи

Метод	Цена за акция	Тегло
ДНПП-FCFF	15.531 лв	50%
Нетна стойност на активите	17.321 лв	50%
Справедлива цена	16.426 лв	100%

1.4. Стойност на неоперативните активи

Дружеството няма неоперативни активи към датата на последния публикуван неаудитиран финансов отчет (30 юни 2023 г.). Имотите, които не се използват пряко от Дружеството са класифицирани като инвестиционни имоти и се отдават под наем на трети лица, което е основния източник на приходи за МЕБЕЛСИСТЕМ АД.

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	11/03/2023 - 11/09/2023
1.5.3	Средна претеглена цена на акция за Период 1, лв	п.а.
1.5.4	Шестмесечен период преди датата на Обосновката (Период 2), дати	09/03/2023 - 09/09/2023
1.5.5	Брой изтъргувани акции за Период 2	0
1.5.6	Средна претеглена цена на акция за Период 2, лв	п.а.
1.5.7	Най-високата цена за една акция за Период 1, заплатена от Предложителя, свързаните с него лица и/или лицата по чл.149, ал. 2 от ЗППЦК	1.00 лв.
1.5.8	Последна емисионна стойност	-
1.5.9	Дата на вписване на последната емисия в регистъра, воден от КФН	-

1.6. Акциите на „Мебелсистем“ АД не са „активно търгувани“ по смисъла на §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41, съответно средната претеглена пазарна цена на тези акции не е използвана при определяне на справедливата им цена съгласно изискванията на чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41. Детайлна информация и данни, доказващи липсата на активна търговия, са представени в Раздел 5, т. 5.2.

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

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 Обосновката данни.

1.9. Обосновката е извършена към 08 септември 2023 г. и е със срок на валидност до крайния срок за приемане на Търговия предложението.

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

Допълнителна информация за Търговия предложител и Търговия предложението са достъпни за акционерите на МЕБЕЛСИСТЕМ АД на адреса на Предложителя - гр. Пазарджик, бул./ул. Александър Стамболийски 119, на адреса за кореспонденция на ИП ЕЛАНА Трейдинг АД - гр. София 1797, ул. Лъчезар Станчев №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12, както и на електронния адрес на ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД – www.elana.net.