

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД
ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015г.,
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 О , АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД,
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 г.
(01.04.2015г. - 30.06.2015г.)

В резултат на осъществената основна дейност на дружеството „ЦБА Асет Мениджмънт” АД по управление и развитие на неговите дъщерни дружества през периода на ВТОРОТО тримесечие на 2015 година са настъпили следните важни събития :

- **"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД** извърши обезценка на дълготрайни нематериални активи - Предоставени права по Лицензионни договори на **"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД**, към месец март 2015 г, до цена 1 550 000 / Един милион петстотин и петдесет хиляди/лв. Резултатът от обезценката е отразен в индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството за 2014г.. Дружеството има задължението периодично /на едногодишна база/ да тества за обезценка този нематериален актив, както и когато съществува индикация, че може да се направи достоверна оценка за очаквания му полезен живот. Към 31 декември 2014 г., в следствие на извършени тестове за обезценка, ръководството на дружеството е взело решение да обезцени стойността на този нематериален актив до стойността на неговата пазарната оценка в размер на 1,550 хил. лв., на база извършената оценка от независим професионален оценител.

На 11 май 2015г. на проведеното ИОСА на дружеството се взеха следните решения:

т. 1 от дневния ред: - НЕ ПОДЛАГА НА ГЛАСУВАНЕ

т.2 от дневния ред:

ОС на акционерите приема решение, със сумата от продажбата на имота по т.1., да бъде погасено задължение на ЦБА Асет Мениджмънт АД, към БДСК ЕАД, по Договор за кредит-овърдрафт за 3 000 000 лв, като ЦБА Асет Мениджмънт АД сключи договор за заем с дъщерното си дружество ЦБА Свищов ЕООД, за същата сума от 900 000 лева, която да бъде депозирана по ескроу сметка на банката, и да бъде върната за срок от 60 месеца, чрез плащане или прихващане. Договорът за заем влиза в сила от депозиране на сумата по ескроу сметката и има предвиден 24 месечен гратисен период. Това предложение се прави с цел реструктурирането и оптимизирането на разходите за "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, в посока намаление на финансовите разходи от изплащаните лихви по кредит-овърдрафт към БДСК ЕАД.

т. 3 от дневния ред: НЕ ПОДЛАГА НА ГЛАСУВАНЕ

т. 4 от дневния ред: ОС избира за регистриран одитор за одитиране на годишния финансов отчет за 2014г. –Специализирано одиторско предприятие „Свраков и Милев” ООД.

т. 5 от дневния ред: НЕ ПОДЛАГА НА ГЛАСУВАНЕ

Точки 1,3 и 5 от дневния ред не са подложени на гласуване съгласно решение на КФН от 05.05.2015г. и последващ ПАМ.

- **На 30 юни 2015г. на проведеното ИОСА на дружеството се взеха следните решения:**

По т. 1 от дневния ред: ОС на акционерите приема решение и дава съгласие, дъщерното на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД дружество, „ЦБА Свищов“ ЕООД да продаде собствен на дружеството недвижим имот, находящ се в град Свищов и представляващ УПИ XVIII 4013,4015,4139 (осемнадесет - четирихиляди и тринадесет, четирихиляди и петнадесет, четирихиляди сто тридесет и девет) в кв. 44 (четиридесет и четири) с площ 4476 кв.м. (четири хиляди четиристотин седемдесет и шест квадратни метра), отреден за общественно обслужване и жилищностроителство, при граници: УПИ XVII кв. 44, УПИ V кв. 44, улица, УПИ II кв. 39, УПИ I кв. 227 и УПИ LII. УПИ XVIII 4013,4015,4139 е образуван съгласно план за регулация и застрояване, „Изменение на подробен устройствен план за част от зона на публични функции с висока обществена значимост /м.Банара/, към Проект: интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Свищов –подобро качество за живот, жизнена и работна среда, на купувача: “ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО” АД, с ЕИК: 124000579, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий”15, представлявано от Валентин Виктороз Зеленченко, за цена не по-малка от 900 000 /деветстотин хиляди/ лева, при спазване на всички условия на предварителния договор.

По т. 2 от дневния ред: ОС на акционерите приема решение и дава съгласие, „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД да продаде свой собствен недвижим имот, а именно: СГРАДА с идентификатор 35064.501.3383.1 /три пет нула шест четири точка пет нула едно точка три три осем три точка едно/по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, одобрени със Заповед РД-18-32 от 27.02.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота: гр.Каварна, ул.“Сава Ганчев” №1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 35064.501.3383 /три пет нула шест четири точка пет нула едно точка три три осем три/, застроена площ по скица 667 /шестстотин шестдесет и седем/ кв.м., а по нотариален акт 680 /шестстотин и осемдесет/ кв.м., брой етажи : 2 /два/, предназначение: Сграда за култура и изкуство, съгласно Скица№ 15467 от 07.11.2013г., а съгласно Удостоверение за въвеждане на строеж в експлоатация №30 от 04.08.2006г. на Гл.Архитект на Община Каварна преустроена в „Супермаркет с кафе – бар”, на купувача: “ТЕРИН” ЕООД, с ЕИК: 124686587, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий” № 15, представлявано от управителя Валентин Виктороз Зеленченко за цена не по-малка от 300 000 /триста хиляди/ лева, без ДДС при спазване на всички условия на предварителния договор. Проектът на предварителният договор е част от документите към поканата на разположение на акционерите в офиса на дружеството. ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД НЕ е сключвало предишни сделки с „Терин” ЕООД или свързано с него лице и е под прага на чл.114 ал.1 т.1 ЗППЦК. На разположение на акционерите към е и Доклад за целесъобразността и условията на сделката.

По т. 3 от дневния ред: ОС на акционерите овластява представляващите дружеството, да извършат всички необходими действия по реализиране на сделките по т.1 и т.2 по-горе.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015г. С НАТРУПВАНЕ.

През първото тримесечие на 2015г. дъщерното дружество „ЦБА Франчайз”ЕООД преустановява търговска дейност в следните търговски обекти:

*„Супермаркет ЦБА Ален Мак”, находящ се в гр.Велико Търново, ул.”Ален Мак”№13

*„Супермаркет ЦБА Младост”- Габрово, находящ се в гр.Габрово, ул. "Свищовска" №71

*„Супермаркет ЦБА Двойно десет”- Русе, находящ се в гр.Русе, ул. "Плиска" № 94

*„Супермаркет ЦБА Пазара”- В.Търново, находящ се в гр.В.Търново, бул. "България" №1 – УПИ I, кв. 125

* „Супермаркет „ЦБА Търговски Парк”, находящ се в гр. Велико Търново, ул.”Магистрална”№17,

*„Супермаркет ЦБА Здравец”-Русе, находящ се в гр.Русе, бул. "Липник" №88

*„Супермаркет ЦБА Чобанов”-Русе, находящ се в гр.Русе, ул. "Даме Груев" № 2

*„Супермаркет ЦБА Магро”- В.Търново, находящ се в гр.В.Търново, ул."Васил Левски"№15

* Супермаркет „ЦБА Дряново” находящ се в гр.Дряново, ул."Бачо Киро" №32

През месец март 2015г. дъщерното дружество „ЦБА Франчайз”ЕООД преустановява търговска дейност в следните търговски обекти:

- „Супермаркет „ЦБА Чолаковци”, находящ се в гр. Велико Търново, кв.Чолаковци, ул.Райна Княгиня №2
- **"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД** извърши обезценка на дълготрайни нематериални активи - Предоставени права по Лицензионни договори на **"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД**, към месец март 2015 г, до цена 1 550 000 / Един милион петстотин и петдесет хиляди/лв. Резултатът от обезценката е отразен в индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството за 2014г.. Дружеството има задължението периодично /на едногодишна база/ да тества за обезценка този нематериален актив, както и когато съществува индикация, че може да се направи достоверна оценка за очаквания му полезен живот. Към 31 декември 2014 г., в следствие на извършени тестове за обезценка, ръководството на дружеството е взело решение да обезцени стойността на този нематериален актив до стойността на неговата пазарната оценка в размер на 1,550 хил. лв., на база извършената оценка от независим професионален оценител.

На 11 май 2015г. на проведеното ИОСА на дружеството се взеха следните решения:

т. 1 от дневния ред: - НЕ ПОДЛАГА НА ГЛАСУВАНЕ

т.2 от дневния ред:

ОС на акционерите приема решение, със сумата от продажбата на имота по т.1., да бъде погасено задължение на ЦБА Асет Мениджмънт АД, към БДСК ЕАД, по Договор за кредит-овърдрафт за 3 000 000 лв, като ЦБА Асет Мениджмънт АД сключи договор за заем с дъщерното си дружество ЦБА Свищов ЕООД, за същата сума от 900 000 лева, която да бъде депозирана по ескроу сметка на банката, и да бъде върната за срок от 60 месеца, чрез плащане или прихващане. Договорът за заем влиза в сила от депозиране на сумата по ескроу сметката и има предвиден 24 месечен гратисен период. Това предложение се прави с цел реструктурирането и оптимизирането на разходите за "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, в посока намаление на финансовите разходи от изплащаните лихви по кредит-овърдрафт към БДСК ЕАД.

т. 3 от дневния ред: НЕ ПОДЛАГА НА ГЛАСУВАНЕ

т. 4 от дневния ред: ОС избира за регистриран одитор за одитиране на годишния финансов отчет за 2014г. –Специализирано одиторско предприятие „Свраков и Милев” ООД.

т. 5 от дневния ред: НЕ ПОДЛАГА НА ГЛАСУВАНЕ

Точки 1,3 и 5 от дневния ред не са подложени на гласуване съгласно решение на КФН от 05.05.2015г. и последващ ПАМ.

- На 30 юни 2015г. на проведеното ИОСА на дружеството се взеха следните решения:

По т. 1 от дневния ред: ОС на акционерите приема решение и дава съгласие, дъщерното на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД дружество, „ЦБА Свищов” ЕООД да продаде собствен на дружеството недвижим имот, находящ се в град Свищов и представляващ УПИ XVIII 4013,4015,4139 (осемнадесет - четирихиляди и тринадесет, четирихиляди и петнадесет, четирихиляди сто тридесет и девет) в кв. 44 (четиридесет и четири) с площ 4476 кв.м. (четири хиляди четиристотин седемдесет и шест квадратни метра), отреден за общественно обслужване и жилищностроителство, при граници: УПИ XVII кв. 44, УПИ V кв. 44, улица, УПИ II кв. 39, УПИ I кв. 227 и УПИ LII. УПИ XVIII 4013,4015,4139 е образуван съгласно план за регулация и застрояване, „Изменение на подробен устройствен план за част от зона на публични функции с висока обществена значимост /м.Банара/, към Проект: интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Свищов –подобро качество за живот, жизнена и работна среда, на купувача: “ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО” АД, с ЕИК: 124000579, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий”15, представлявано от Валентин Викторов Зеленченко, за цена не по-малка от 900 000 /деветстотин хиляди/ лева, при спазване на всички условия на предварителния договор.

По т. 2 от дневния ред: ОС на акционерите приема решение и дава съгласие, „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД да продаде свой собствен недвижим имот, а именно: СГРАДА с идентификатор 35064.501.3383.1 /три пет нула шест четири точка пет нула едно точка три три осем три точка едно/по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, одобрени със Заповед РД-18-32 от 27.02.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота: гр.Каварна, ул.“Сава Ганчев” №1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 35064.501.3383 /три пет нула шест четири точка пет нула едно точка три три осем три/, застроена площ по скица 667 /шестстотин шестдесет и седем/ кв.м., а по нотариален акт 680 /шестстотин и осемдесет/ кв.м., брой етажи : 2 /два/, предназначение: Сграда за култура и изкуство, съгласно Скица№ 15467 от 07.11.2013г., а съгласно Удостоверение за въвеждане на строеж в експлоатация №30 от 04.08.2006г. на Гл.Архитект на Община Каварна преустроена в „Супермаркет с кафе – бар”, на купувача: “ТЕРИН” ЕООД, с ЕИК: 124686587, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий” № 15, представлявано от управлятеля Валентин Викторов Зеленченко за цена не по-малка от 300 000 /триста хиляди/ лева, без ДДС при спазване на всички условия на предварителния договор. Проектът на предварителният договор е част от документите към поканата на разположение на акционерите в офиса на дружеството. ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД НЕ е сключвало предишни сделки с „Терин” ЕООД или свързано с него лице и е под прага на чл.114 ал.1 т.1 ЗППЦК. На разположение на акционерите към е и Доклад за целесъобразността и условията на сделката.

По т. 3 от дневния ред: ОС на акционерите овластява представляващите дружеството, да извършат всички необходими действия по реализиране на сделките по т.1 и т.2 по-горе.

III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

„ЦБА Асет Мениджмънт” АД е „дружество-майка” и има за цел да координира търговската, инвестиционната и финансовата дейност на дъщерните си предприятия. Основната цел, с която е създадено „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, е придобиването на дялови участия в дъщерни дружества, инвестирането в капитал и финансирането на дружества, в които то участва, както и реализиране приходи по договори за предоставени лицензионни права върху търговска марка. Основните приходи на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД се формират от дъщерните му дружества, както и от лицензни такси по сключени договори. Основната сфера на дейност на дъщерните дружества е продажбата на дребно на хранителни и нехранителни стоки чрез верига магазини, принадлежащи към Търговска мрежа ЦБА, както и отдаване под наем на имоти за търговска дейност.

Съгласно индивидуалния междинен финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, към 30 юни 2015 г., дружеството е реализирало приходи в размер на 324 хил. лева. Разходите за дейността на дружеството за отчетния период възлизат на 270 хил. лева, като най-голям дял в разходите имат разходите за амортизация на активи придобити от покупко продажба на Търговско предприятие в размер на 201 хил. лева. Към 30 юни 2015 г. дружеството е реализирало отрицателен финансов резултат преди облагане с данъци в размер на 445 хил. лева.

IV. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми.

Увеличена конкуренция

Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД са относително определени, дружеството развива дейност по инвестиране в дъщерни дружества, наемоотдаване на собствени имоти и приходи от такси по лицензионни договори. Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на някои от дъщерните му дружества са високи и динамични. Навлизането на пазара на множество чуждестранни вериги, предлагащи сходни услуги и продукти, както и развитието на някои местни вериги магазини за търговия на дребно, са факторите определящи бизнес средата, в която работят дъщерните дружества на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД

Стратегията за развитие на дружеството е насочена към ефективно управление на инвестициите и имотите, както и приходите от лицензни такси. За целта ръководството предвижда:

- Пoвишаване на ефективността и развитие структурата на инвестициите и приходите;
- Активно управление на инвестициите с цел оптимизиране на финансовите резултати.

Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на дъщерните дружества са изключително динамични. В последните години навлязоха няколко основни чуждестранни вериги, а редица други са в напреднала фаза на навлизане, предлагащи сходни услуги и продукти. Очаква се с това конкуренцията в сектора значително да се увеличи. Чуждестранните вериги навлизат в България със своите ефективни модели на:

- Организация на бизнес процеси.
- Формати на обекти.
- Интегрирана информационна система.
- Логистична платформа.
- Международни покупки.

Зависимост от служители

В условията на конкурентна надпревара ефективното управление на човешките ресурси е определящ фактор за икономически просперитет. Човешкият фактор е ключов ресурс. Натрупаните знания и практически опит на работещите в екипа са в основата на развитието и прилагането на бизнес модела на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан със способността на дружеството да посреща текущите си задължения.

В края на отчетния период възникват предпоставки за създаване на ликвидни затруднения относно активите във форма на парични средства, поради извършени плащания за начислени наказателни лихви по просрочен банков кредит.

Поради това обстоятелство, ръководството на дружеството изпитва известни затруднения да поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на групата в договорените срокове.

Оперативен риск

Оперативният риск се дефинира като “риск от директни или индиректни загуби, в резултат на неадекватен вътрешен контрол, човешки акт или външно събитие”. Свързва се с текущия контрол и оперативното управление на дейността на дружеството. В този смисъл, като оперативни рискове могат да се посочат:

- рискове от грешки на служители
- риск от повреда на използвания инвентар

- рискове, свързани с използваните системи за сигурност
- рискове, свързани с управлението на складовите наличности
- рискове от контрагента и т.н.

С цел минимизиране на този риск при управлението на дъщерните дружества „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е въведено правила за отговорност и отчетност. Тази практика позволява ясно делегиране на отговорности, чрез сключените договори за управление с управителите на дъщерните дружества. На тази база процесите, свързани с оперативното управление на дейността на дъщерните дружества, имат ясни правила и отговорници.

Риск от управление на растежа

Броят на действащите търговските обекти от веригата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД са 9 към края на ВТОРОТО тримесечие на 2015 г.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 Г.

През второто тримесечие на 2015г. няма сключени големи сделки между „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД и свързани лица.

30 ЮЛИ 2015 г.

гр. Дебелец

За „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД

Председател на СД: Изпълнителен директор:

(Надежда Владева)

(Красимир Гърдев)

Гл. Счетоводител.....

(Дора Петрова)

