



**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА**

на

**”ЦБА Асет Мениджмънт” АД
Велико Търново**

31 декември 2012 г.

Представляващите на “ЦБА Асет Мениджмънт” АД представят консолидиран годишен доклад и консолидиран годишен финансов отчет към 31 декември 2012 г., изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Този годишен финансов отчет е одитиран и за него съответно е издаден одиторски доклад.

Уважаеми акционери,

Дами и господа,

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на “ЦБА Асет Мениджмънт” АД като дружество майка и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по нататък групата, през изтеклата 2012 г. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на групата през отчетния период.

I. Обща информация за групата „ЦБА Асет Мениджмънт” АД

Предметът на дейност на групата е свързан основно с търговия с хранителни и промишлени стоки, организация и мениджмънт на супермаркети, обединени в обща търговска мрежа ЦБА, както и инвестиции в дъщерни дружества и тяхното управление.

„ЦБА Асет Мениджмънт” АД е регистрирано с решение № 1847 от 20.07.06 по ф. д. № 915/2006 г. по описа на Великотърновски окръжен съд, вписано в Регистъра на търговските дружества – рег. 1, том 28, стр. 112, партида 12, с ЕИК 104672605. Седалище и адрес на управление на дружеството са: Република България, област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Дебелец 5030, местност УСТИТО, ПИ 035026, ОФИС СГРАДА "ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР ЦБА", телефон 062 60 12 41, факс 062 60 12 47, e-mail: office@cbaamg.com; www.cbaamg.com.

Регистрирания капитал е в размер на 20,200 хил. лв. е разпределен в 20,200 хил. броя обикновени безналични поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка.

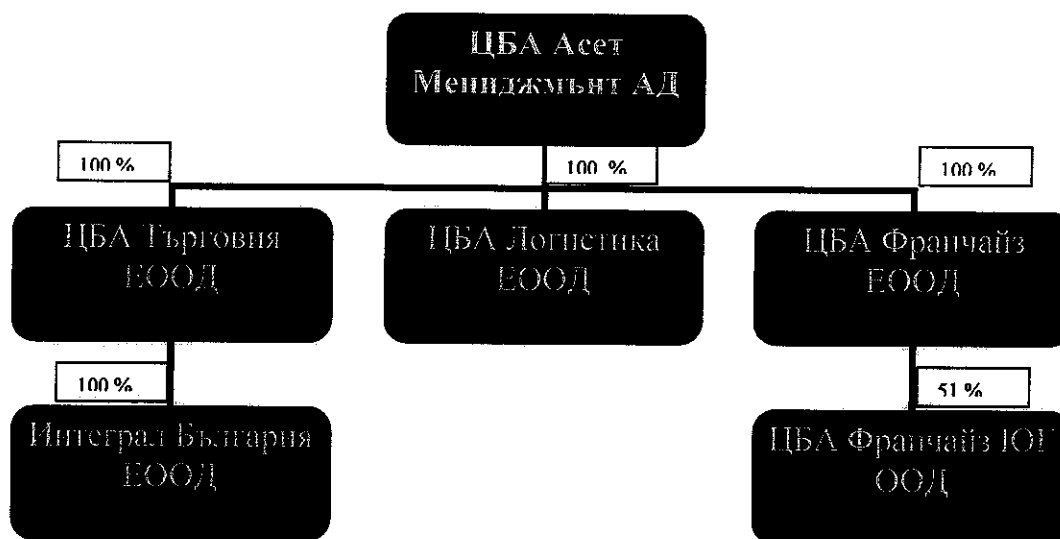
Към 31 декември 2012 г. групата оперира като дружество - майка на три дъщерни дружества, на които е 100 % собственик на капитала: „ЦБА Търговия” ЕООД, „ЦБА Франчайз” ЕООД, и „ЦБА Логистика” ЕООД. Чрез своето дъщерно дружество „ЦБА Търговия“ ЕООД групата контролира „Интеграл България” ЕООД, в което ЦБА Търговия“ ООД притежава 100 % от капитала. Чрез дъщерното си дружество „ЦБА Франчайз“ ЕООД групата контролира „ЦБА Франчайз Юг“ ООД, в което това дъщерно дружество притежава 51 % от капитала.

„ЦБА Търговия” ЕООД с ЕИК 104607753. Седалище и адрес на управление: гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”. Управител и представляващ е Димитър Русев Русев.

„ЦБА Франчайз” ЕООД с ЕИК 201094225. Седалище и адрес на управление: гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”. Управител и представляващ е Мартин Миленов Кондов.

„ЦБА Логистика” ЕООД с ЕИК 200363605. Седалище и адрес на управление: гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”. Управител е Диан Димитров Петков.

Структура на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2012 г.



„ЦБА Асет Мениджмънт” АД има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите:

Съвет на директорите (СД) на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2012 г.:

- Красимир Стефанов Гърдев – Изпълнителен директор
- Надежда Радославова Владева – Председател на Съвета на директорите
- Атанас Цветанов Кънчев – Заместник председател на Съвета на директорите

Начин на представяване на дружеството: Изпълнителния директор г-н Красимир Стефанов Гърдев управлява с Председателя на Съвета на директорите г-жа Надежда Радославова Владева, само ЗАЕДНО.

II. Резултати и анализ от дейността и финансовото състояние на групата

Основната дейност на групата е свързана с инвестирането в дъщерни дружества, развиващи дейност по продажба на дребно на хранителни и нехранителни стоки чрез верига за търговия на дребно - супермаркети, обединени в обща търговска мрежа ЦБА.

- Развитие на съществуващата мрежа от търговски обекти, закриване на неефективни и откриване на нови търговски обекти, както и придобиване на съществуващи магазини, съчетано с ликвидиране на неефективни дъщерни дружества.
- Активно управление на клиентите чрез развитие на програмата за лоялност, както и повишаване на „стойностното предложение” към клиента чрез допълнителни услуги, промоции, асортимент и други подобни.
- Осигуряване на позициониране пред клиентите, на предоставяне на know how, както и на ексклузивно предоставяне на верига на доставки. Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на дружеството са изключително динамични.
- Концентриране на обемите на покупка доставяни до една точка – логистичен център и подобряване на вътрешната верига на доставки с цел подобряване на брутния марж на дружеството.

В последните години навлязоха няколко основни чуждестранни вериги, а редица други са в напреднала фаза на навлизане, предлагащ и 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.

За да може „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД да се конкурира успешно с компаниите, прилагащи модерните форми на търговия, в дружеството бе извършен реинженеринг на значителна част от бизнес процесите, на база на добрите международни практики в областта на търговията на дребно. През отчетната година компанията успешно поддържа и развива добрите практики от проекта, разработен с водещата световна консултантска компания „ПрайсуотърхаусКупърс“, за оптимизация на бизнес процесите и използване на централизирани процедури и правила за работа. Успешно се прилагат и разширени анализи на резултатите, със средствата на софтуера от типа „Бизнес Интелиджънс“ и ERP система относно складовите операции. Чрез тях бе подобрен репортингът, контролът и анализът за целите на мениджмънта, с цел по-ефективното управление на верига магазини. В началото на 2010 г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД стартира издаването на ваучерите „СВА Ваучер“ по получения лиценз от Министерството на финансите за оператор на ваучери за храна. През 2011 г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД стартира издаването и на ваучерите „СВА Подарък“. През 2012 г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД продължава успешно да развива дейността си по издаването на ваучерите и сключване на договори като ваучер оператор. През 2012 г. продължава издаването на кообрандираната кредитна карта за лоялни клиенти на ЦБА АМ, съвместно с Банка ДСК.

Плановете на групата са свързани с:

- развитие на фирмената инфраструктура и въвеждане на модерна информационна система;
- продължаване развитието на собствени обекти, основаващи се на добрите практики в модерните форми на търговия;
- развитие на собствена логистична платформа;
- развитието на нови бизнес линии;
- стратегически партньорства.

Развитието на човешкия потенциал е ключов елемент от стратегията за развитие на групата. В изпълнение на проект “Ново начало – от образование към заетост“ се създаде заетост на младежите чрез осигуряване на възможност за стаж. Проектът се осъществи с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Развитие на човешките ресурси“, съфинансирана от Европейския социален фонд на Европейския съюз.

Приходите на групата за 2012 г. възлизат общо на 85,699 хил. лв., като в това число приходите от продажби на стоки представляват 95 % от общите приходи от продажби.

	2012	2011
	млн. лева	млн. лева
Приходи от продажба на стоки	81,636	108,933
Приходи от продажба на услуги	1,480	2,466
Приходи от наеми	871	703
Приходи от продажба на активи	559	-
Други приходи от продажби	1,123	729
Общо	85,699	112,831

Извършените разходи на групата по икономически елементи през отчетната година са в размер на 25,033 хил. лв. като основното перо по тях са разходите за външни услуги в размер на 10,964 хил. лв., следвани от разходите за персонал в размер на 4,836 хил. лв и разходи за материали в размер на 3,954 хил. лв. Групата е реализирала през 2012 г. загуба в размер на 5,344 хил. лв.

Обобщена информация за някои основни показатели на групата на "ЦБА Асет Мениджмънт" АД за 2012 г. е представена в таблицата по-долу.

	2012	2011	2010
	млн. лева	млн. лева	млн. лева
Печалба/(загуба) преди данъци, лихви и амортизация EBITDA	(1,369)	(2,007)	1,472
Печалба/(загуба) преди данъци и лихви EBIT	(4,538)	(5,257)	(1,498)
Печалба преди данъци EBT	(5,388)	(5,891)	(2,119)
Нетна печалба/(загуба) за периода	(5,344)	(5,908)	(2,130)
Собствен капитал	3,888	9,232	15,140
Нетекучи пасиви	7,267	8,149	4,519
Текущи пасиви	24,322	25,939	24,813
Търговски задължения	15,944	18,279	17,339
Нетекучи активи	17,405	20,477	19,675
Дълготрайни материални активи	13,767	17,054	15,286
Текущи активи	18,072	22,843	24,797
Вземания	4,055	4,697	5,011
Парични средства и еквиваленти	6,659	6,843	7,982
Общо дълг	31,589	34,088	29,332
Общо активи	35,477	43,320	44,472
Разходи за обичайната дейност	90,237	118,088	123,481
Нетни приходи от продажби	85,699	112,831	121,983

Представяме анализ на финансово-икономическото състояние на групата, с поглед върху мисията и стратегията ни и илюстриране на трите направления на анализа: рентабилност и доходност; капиталова и финансова структура; обръщаемост на капитала и структура на активите.

1. Рентабилност, ликвидност и платежоспособност на групата

В най-общия случай способността на една компания да носи печалба и доход на своите акционери се определя като се съпоставят резултатите от дейността със средствата за тяхното постигане. Като се има предвид спецификата на дейност на "ЦБА Асет Мениджмънт" - АД, свързана с инвестирането в дъщерни дружества, опериращи в сектора „продажба на дребно на хранителни и нехранителни стоки" и организирани в търговска верига ЦБА, представяме набор от показатели, които са съотнесими за сектора, в който е представена групата:

1.1. Показатели за рентабилност		
	2012	2011
<i>Брутна рентабилност на привлечения капитал</i>	(0.14)	(0.15)
(фин. резултат преди данъци и лихви/привлечен капитал)		
<i>Рентабилност на собствения капитал</i>	(1.37)	(0.64)
оперативна ефективност (нетни прод./общи активи)	2.42	2.60
финансова ефективност (общи активи/собствен капитал)	9.12	4.69
<i>Брутна рентабилност на продажбите</i>	(0.06)	(0.05)
(фин. резултат преди данъци/нетен размер на приходи от прод.)		

Ликвидността е свързана с възможността на групата да покрива непосредствено предстоящите плащания и задължения. Тя се влияе от отрасъла, мащаба на компанията, както и от конкретното и състояние към момента на анализа. В ритейл сектора, където оперира групата, дялът на краткотрайните активи /основно стоки/ е значителен. Това предполага коефициентите на ликвидност да имат по-ниски стойности. Такива по-ниски стойности са характерни и за компании, които се придържат към по-агресивна стратегия на растежа.

1.2. Показатели за ликвидност		
	2012	2011
<i>коефициент на обща ликвидност</i>	0.74	0.88
(текущи активи/краткосрочни кредити+задължения)		

Платежоспособността характеризира възможността на групата да покрива всички предявени към нея задължения и плащания в рамките на по-дълъг период от време. Често между ликвидност и платежоспособност не се прави глобално разграничаване, но в случая за целите на анализа представяме няколко показателя, характеризиращи платежоспособността на групата:

1.3. Показатели за платежоспособност	2012	2011
коэффициент на обща платежоспособност (собствен капитал/обща задължнялост)	0.12	0.27
коэффициент на дългосрочна платежоспособност (собствен капитал/дългосрочна задължнялост)	0.54	1.13
коэффициент на заемния към собствения капитал (общ размер на дългосрочни заеми/собствен капитал)	1.87	0.88

2. Капиталова и финансова структура

По-долу чрез набор от показатели представяме съотношението Собствен /Привлечен капитал, от какви източници групата финансира текущата си дейност и инвестиционната си програма, каква е динамиката на задълженията и финансовата стабилност.

Показател	2012	2011
показател за капиталова структура (общ размер на дългосрочните заеми/ собствен капитал+общ размер на дългосрочните заеми)	0.65	0.47
коэффициент на заемния към собствен капитал (общ размер на дългосрочни заеми/собствен капитал)	1.87	0.88
коэффициент на обща задължнялост (привлечен капитал/сума на пасива)	0.38	0.37

3. Обръщаемост на капитала, структура на активите

Използваните тук показатели дават представа за ефективното използване източниците на средства на база реализираните приходи от продажби.

Обръщаемост на капитала	2012	2011
степен на използване на ангажирания капитал (приходи /собствен капитал+заеман капитал)	7.68	6.49
обръщаемост на активите		
коефициент на обръщаемост на активите (нетен размер на приходи от продажби/средна наличност на актива)	1.13	1.41
подпоказатели: коеф. на обръщаемост на ДМА	1.44	1.80
коеф. на обръщаемост на вземанията	4.90	5.81
коеф. на обръщаемост на паричните средства	3.17	3.81

III. Основни рискове, пред които е изправена групата

Конкуренцията в сферата на дейност на групата е висока и динамична. 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. През 2012 г. активно навлязоха нови вериги и в сегмента „Хард дискаунтер“, като заложиха на конкурентно предимство - агресивно намаление на цените и интензивна комуникация с клиентите. Това създаде значителен натиск върху всички участници в сектора по отношение на предложението им към клиентите – на цени, на промоции, на активна комуникация.

Стратегията на групата включва засилване на пазарната позиция в следващите две до три години чрез:

- оптимизиране на операциите и развитие на фирмената инфраструктура;
- откриване на нови търговски обекти и придобиване на съществуващи такива;
- закриване на неефективни търговски обекти;
- ликвидиране на неефективни дъщерни дружества;
- развитие на собствена логистична платформа;
- активно управление на клиентите чрез програма за лоялност, повече стойност в предложението към клиентите, акцент на ключови стоки и други добри практики в управлението на клиентите.

Групата използва активно наложени добри международни практики с цел развитие на пазарната си позиция. Основен елемент в тази стратегия е активното управление на клиентите. От основно значение е изборът и осигуряването на ключови локации и прилагането на гъвкава стратегия по отношение на форматите на магазините от мрежата, както по видове (денонощни магазини, магазини за ежедневни покупки – т.нар. convenience stores или удобните магазини и супермаркети), така и по размери – от 150 кв.м обща площ до 2,200 кв.м. Магазинна мрежа на дъщерните дружества на ЦБА „Асет Мениджмънт“ АД вече функционира на форматен принцип. Въведени са четири формата, с които поетапно се съобразяват основните бизнес процеси в дружеството, както и в обектите. Групата очаква значителни ефекти от налагането на единни стандарти за работа в търговска мрежа, основани на добрите практики в търговията на дребно. Основните ефекти касаят цялостното управление на обектите, както и управлението на веригата на доставки.

В условията на конкурентна надпревара ефективното управление на човешките ресурси е определящ фактор за икономически просперитет. Човешкият фактор е ключов ресурс, с който „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД разполага. Ръководният екип на дружеството е изграден от дългогодишни служители в структурата на компанията, както и от нови служители с опит и потенциал, с цел ефективно управление. Част от служителите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД са в дружеството от самото му създаване. Ключовите служители са акционери в дружеството като резултат от разпределение на акции преди листването му на фондовата борса. По този начин ключовите служители са допълнително, заинтересовани от дългосрочното развитие и стойност на дружеството. През годините към управленския екипа на групата се присъединиха професионалисти в областта на финансовото управление, управлението на операциите, логистиката и други.

Риск от участие в обединение за търговия

Реализирането на стратегията за развитие на групата и конкурентоспособността и зависи в значителна степен от участието в обединение за търговия. Подобно участие е условие за постигане на покупателна способност, съпоставима с тази на международни вериги за търговия на дребно.

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 групата. 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.

Групата е разработила и прилага множество стандарти, свързани с обслужването на клиенти, управление на информацията, управлението на логистиката и складовите запаси, подбора и обучението на персонала и др. Спазването на вътрешнофирмените стандарти се гарантира и контролира чрез извършването на периодични вътрешни одити.

IV. По-важни събития, настъпили след балансовата дата 31.12.2012 г.

На 24.01.2013 г. „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, учреди дружество с ограничена отговорност „ЦБА Дебелец“ ЕООД, като едноличен собственик на капитала „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, с управител Димитър Русев Русев, с ЕИК 202408586, седалище и адрес на управление гр. Дебелец 5030, местност УСТИТО, ПИ 035026, ОФИС СГРАДА „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР ЦБА“.

На 10.01.2013 г. „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД взема решение за прекратяване на договори за наем на обекти на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, находяще се в гр. Русе, както следва:

- Супермаркет „ЦБА ИВЕНИ“, находящ се в гр. Русе, кв. „Черни връх“ 2, с наемодател „РАДАНС“ ООД.
- Супермаркет „ЦБА ДОЛАПИ“, находящ се в гр. Русе, кв. Долапите“, ул. „Стремление“ № 27, с наемодател „ОВИС 2005“ ЕООД.
- Склад Русе, находящ се в гр. Русе, ул. „Потсдам“ №7, с наемодател „БУЛАВТО РУСЕ“ ООД.

На 29.01.2013 г. „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, преустановява търговска дейност в следните търговски обекти: 1. Търговски обект „ЦБА Павликени“, находящ се в гр. Павликени, ул. „Атанас Хаджиславчев“ №20 и 2. Търговски обект „ЦБА Патриарх“, находящ се в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 111.

„ЦБА Търговия“ ЕООД преустановява търговска дейност в следните обекти на посочените дати:

- „ЦБА Чайка“, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Чайка“ бл. 27 – към дата 04.02.2013 г.
- „ЦБА Левски“, находящ се в гр. Варна, бул. „Левски“ № 35 – към дата 05.02.2013 г.
- „ЦБА Тракия“, находящ се в гр. Варна, ул. „Янкул Войвода“ № 24 – към дата 06.02.2013 г.
- „ЦБА Владиславово“, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“, ул. „Ниш“ – към дата 07.02.2013 г.
- „ЦБА Младост“, находящ се в гр. Варна, ж.к. „Младост“ до бл. 122 – към дата 08.02.2013 г.
- „ЦБА Синчец“, находящ се в гр. Варна, ул. „Васил Друмев“ № 22 – към дата 09.02.2013 г.
- „ЦБА Център“, находящ се в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 7 – към дата 10.02.2013 г.
- „ЦБА Провадия“, находящ се в гр. Провадия, ул. „Ал. Стамболийски“ № 20 – към дата 11.02.2013 г.
- „ЦБА Добрич 1“, находящ се в гр. Добрич, ул. „Независимост“ № 2 – към дата 11.02.2013 г.
- „ЦБА Добрич Звезда“, находящ се в гр. Добрич, ул. „Левски“ № 2 – към дата 11.02.2013 г.
- „ЦБА Каварна“, находящ се в гр. Каварна, ул. „Сава Ганчев“ № 1 – към дата 11.02.2013 г.

На 21.02.2013 г. „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, учреди дружество с ограничена отговорност „ЦБА Каварна“ ЕООД, с ЕИК 202452981, седалище и адрес на управление гр. Дебелец 5030, местност УСТИТО, ПИ 035026, ОФИС СГРАДА „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР ЦБА“, като едноличен собственик на капитала е „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, а управител на новоучреденото дружество е Борислав Богданов Богданов.

На 01.03.2013 г. Търговски обект „ЦБА Трявна“, находящ се в гр. Трявна, ул. „Ангел Кънчев“ № 50, ет. 1, обект 1, преминава под управлението на „ЦБА Франчайз“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

На 25.03.2013 г. ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, преустановява търговска дейност в обект „ЦБА Долапи“, находящ се в гр. Русе, кв. „Долапи“, ул. „Стремление“ № 27.

На 02.04.2013 г. е вписано в Търговския регистър към Агенция към вписванията, следното обстоятелство: „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД закупува по реда на чл. 129 от ТЗ 1 047 688 дружествени дяла от капитала на „ЦБА Свищов“ ЕООД, ЕИК: 202427024, от едноличния собственик на капитала на дружеството „ЦБА Пропърти мениджмънт“ ЕАД. Едноличен собственик на капитала на „ЦБА Свищов“ ЕООД от датата на обявяване в Търговския регистър към Агенция към вписванията е „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Управител на „ЦБА Свищов“ ЕООД е Марин Николов Маринов.

На 11.04.2013 г. е вписано в Търговския регистър към Агенция към вписванията, следното обстоятелство: „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД закупува по реда на чл. 129 от ТЗ 2,437 дружествени дяла с номинална стойност 100 лева от капитала на „Радомира 2006” ЕООД, ЕИК: 104663104, от едноличния собственик на капитала на дружеството „ЦБА Пропърти мениджмънт” ЕАД. Едноличен собственик на капитала на „Радомира 2006” ЕООД от 11.04.2013 г. е „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД. За Управител на „Радомира 2006” ЕООД е избран Ивайло Петров Маринов.

V. Информация за програмата за корпоративно управление

От датата на придобиване на публичен статут на дружеството-майка дейността на Управителния и Надзорния съвет на “ЦБА Асет Мениджмънт” АД е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Всички членове на Управителния съвет и Надзорния съвет отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Управителният съвет на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД на свое заседание през 2007 г. прие Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен с Протокол №36/17.10.2007 г. от Съвета на директорите на БФБ – София АД.

През 2012 г. „ЦБА Асет Мениджмънт” АД премина от двустепенна към едностепенна форма на управление. През 2012 г. дейността на групата е в съответствие с изискванията, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление. Групата ще продължи да прилага и спазва основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Кодекса. Ръководството смята прилагането му за отговорност пред настоящите и бъдещи акционери, пред регулативните органи и пред обществеността.

VI. Важни събития за групата през 2012 г.

На 23.01.2012 г. във връзка с ново изграден Логистичен център и офисни площи в структурата на ЦБА групата, и с цел постигане на максимална синергия в областта на търговските операции, Централният офис на ЦБА Асет Мениджмънт АД се премести на адрес: гр. Дебелец п.к.5030, Местност Устито ПИ 035026, Етаж 1–ви надземен, в сградата на Логистичен Център ЦБА. Всички останали данни на дружеството остават непроменени.

На 30.01.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността тримесечен индивидуален финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД за четвъртото тримесечие на 2011 г.

На 08.02.2012 г. „ЦБА Търговия” ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД сключи договор за наем на нов супермаркет в гр. Трявна за срок от 20 години. Обектът се намира в централната част на гр. Трявна, разположен на близо 300 квадратни метра, в търговски комплекс на ул. ”Ангел Кънчев” № 50.

На 15.02.2012 г. е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията промяна в представляващия на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ ЮГ” ООД за назначаване на нов управител на дружеството, а именно Милен Стефанов Петров, и е заличен Георги Атанасов Миронов. Променено е седалището и адреса на управление на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ ЮГ” ООД, от град Велико Търново, ул. ”Магистрална” № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”.

На 29.02.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността тримесечен консолидиран финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД за четвъртото тримесечие на 2011 г.

На 08.03.2012 г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД откри нов супермаркет в град Трявна. Новооткритият магазин се намира на ул. „Ангел Кънчев“ № 50, Общата застроена площ е близо 300 кв.м, от които 200 са търговска площ.

На 14.03.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, в частта Вписани обстоятелства е записана промяна на седалището и адреса на управление на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД - променено от град Велико Търново, ул. „Магистрална“ № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“. Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Дружествен договор на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството.

На 14.03.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, в частта Вписани обстоятелства е записана промяна на седалището и адреса на управление на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД - променено от град Велико Търново, ул. „Магистрална“ № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“. Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Дружествен договор на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството.

На 23.03.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността годишен индивидуален финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за 2011 г.

На 28.03.2012 г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД като наемател подписа споразумение с наемодателя „Лора Х2“ ЕООД, ЕИК: 125538869, и „Леско“ ЕООД, ЕИК: 125550889, трета страна, по силата на което страните прекратиха по взаимно съгласие договор за наем от 14.11.2007 г., считано от 01.04.2012 г., по отношение на обектите в гр. Търговище, а именно: 1/ Супермаркет 1 в Търговски комплекс, гр. Търговище, ул. „Гладстон“ № 1; 2/ Магазин в Търговски комплекс, Търговище, бул. „Сюрен“ № 1, и 3/ Сграда за търговия – супермаркет, гр. Търговище, ул. „Трапезица“ № 15.

Към 12.04.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ЦБА Логистика“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: № 61558; Седалището и адреса на управление на „ЦБА Логистика“ ЕООД, е променено от град Велико Търново, ул. „Магистрална“ № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“; Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Учредителен акт на „ЦБА Логистика“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството.

На 23.04.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Годишен консолидиран отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за 2011 г.

На 25.04.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен индивидуален финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за първото тримесечие на 2012 г.

На 18.05.2012 г. „ЦБА Франчайз“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД сключи предварителен договор за наем на нов супермаркет в град Велико Търново за срок от десет години. Обектът е разположен на 316 квадратни метра, в жилищна сграда с търговски части, находяща се на ул. „Ален Мак“ № 13, в централната част на града.

На 31.05.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен консолидиран финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за първото тримесечие на 2012 г.

На 14.06.2012 г. „ЦБА Франчайз“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД сключи договор за наем за супермаркет в град Горна Оряховица за срок от десет години.

На 05.07.2012 г. „ЦБА Франчайз“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД отвори вратите на супермаркет ЦБА ГУМ в град Горна Оряховица. Обектът е разположен на 780 квадратни метра, в ГУМ Горна Оряховица, находящ се на пл. "Георги Измирлиев" № 2 А, в идеалния център на града.

На 31.07.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен индивидуален финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за третото тримесечие на 2012 г.

На 01.08.2012 г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, като наемател подписа споразумение с наемодателя „Хефест Комерс“ ООД, ЕИК: 104599388 по силата на което, считано от 01.08.2012 г., страните прекратяват по взаимно съгласие договор за наем от 12.10.2006 г, касаещ търговски обект ЦБА "Стиви" в гр. Велико Търново, кв. "Бузлуджа", ул. "Георги Живков" № 1А. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД планира скорошно отваряне на нов обект във Велико Търново, за който дъщерно му дружество има подписан от 18.05.2012г. договор за наем. Обектът е разположен на 316 квадратни метра, в жилищна сграда с търговски части, находяща се на ул."Ален Мак" № 13, в централната част на града.

Към 09.08.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, в частта Вписани обстоятелства са записани следните промени: Съдружникът „МИКС КОМЕРС“ ЕООД, ЕИК 104602027, продава 490 (четиристотин и деветдесет) дружествени дяла на съдружника „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, ЕИК 104607753, с което се приема „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, ЕИК 104607753 за едноличен собственик на капитала на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ООД; Променя се наименованието на дружеството от „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ООД на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, като и седалището и адреса на управление е променено от гр.Велико Търново, местност „Козлуджа“, ПИ 520 683 и 523 837, ЕИК 201052692, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“; Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Учредителен акт на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството.

На 22.08.2012 г. бе представена покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, и материали за Общо събрание на акционерите.

На 24.08.2012 г. бе публикувана в национален ежедневник поканата за свикване на общо събрание на акционерите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД.

На 30.08.2012 г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен консолидиран финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за второто тримесечие на 2012 г.

На 18.09.2012 г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, затвори търговски обект ЦБА "Здравец 2", намиращ се в гр. Русе, кв. "Здравец - Изток", бул. "Липник" № 58.

На 01.10.2012 г. се проведе Общо събрание на акционерите.

На 16.10.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията в партидата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД в частта Вписани обстоятелства са записани следните промени:

- ✓ Седалище и адрес на управление: област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Дебелец 5030, местност „Устито“, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“
- ✓ Съвет на директорите: КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ, АТАНАС ЦВЕТАНОВ КЪНЧЕВ и НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА.

- ✓ Представители: НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА и КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ с начин на представляване – Заедно.
- ✓ Заличено обстоятелство: Надзорен и Управителен съвет.

На **29.10.2012 г.** в Търговският регистър на Агенцията по вписванията по партидата на дъщерното предприятие „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, ЕИК 201094225, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: Избран е нов управител на дружеството – **МАРТИН МИЛЕНОВ КОНДОВ**.

На **05.11.2012 г.** ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД сключи договор за наем на нов супермаркет в град Русе за срок от десет години. Обектът е разположен на 320 квадратни метра, в едноетажна сграда, находяща се на ул. „Шипка“ № 20, в централната част на града.

На **09.11.2012 г.** „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, прекрати по взаимно съгласие договор за наем на търг. обект „ЦБА СВОБОДА“, намиращ се в гр.София, Столична Община, район „Надежда“, ж.к. „Свобода“, ул. „Ген. Н. Жеков“, до блок 12.

На **04.12.2012 г.** „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, прекрати по взаимно съгласие договор за наем на търг. обект „ЦБА ЛЮЛИН“, намиращ се в гр. София, район „Люлин“, ж.к. „Люлин 6 м.р., бул. „Панчо Владигеров“ № 15. „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, реорганизира търговските си обекти в регион Габрово, регион Русе и регион Велико Търново като обекти на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД преминават към управление на ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД – дружество също от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД. Във връзка с приетото решение обектите преминават, както следва:

Обект ЦБА „Дряново“ с адрес гр. Дряново, ул. „Бачо Киро“ №32 - от 23.11.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Младост“ с адрес гр. Габрово, ул. „Свищовска“ № 71 - от 26.11.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Търговски парк“ с адрес гр. В. Търново, ул. „Магистрална“ 17 - от 27.11.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Трети март“ с адрес гр. Габрово, ул. „Трети март“ № 49 - от 29.11.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Хали“ с адрес гр. Габрово, ул. „Радецка“ №14 - от 02.12.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Здравец“, находящ се в гр. Русе, ж.к. „Изток“, бул. „Липник“ 88, от 08.12.2012 г. се прехвърля от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Хали Русе“, находящ се в гр. Русе, ул. „Александровска“ № 93, от 10.12.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Двойно десет“, находящ се в гр. Русе, ул. „Плиска“ № 94, от 13.12.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Чобанов“, находящ се в гр. Русе, кв. „Дружба III“, ул. „Даме Груев“ № 2, от 14.12.2012 г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД.

На **17.12.2012 г.** в Търговският регистър на Агенцията по вписванията по партидата на дъщерното предприятие „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, ЕИК 104607753, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: Избран е нов управител на дружеството – **Димитър Русев Русев**.

На 18.12.2012 г. е освободен от длъжност Директор за връзки с инвеститорите Димитър Русев Русев и с решение на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД на длъжност Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е назначена Бисерка Йосифова Божкова.

Пълните текстове на уведомленията, които са публикувани в електронните регистри на КФН, БФБ - София АД и информационните агенции, чрез платформи „Х3News“, „Бюлетин“ на Инвестор, са на разположение на уеб страницата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД: www.cbaamg.com.

VII. Допълнителна информация по Приложение № 10 на Наредба № 2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружествата от икономическата група на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основната част от приходите на групата са реализирани от продажба на стоки и услуги. Приходите на групата за 2012 г. възлизат общо на 85,669 хил.лв. като в това число приходите от продажби на стоки представляват 95 % от общите приходи от продажби.

Приход	2012 хил. лв.	2011 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки	81,636	108,933
Приходи от продажба на услуги	1,480	2,466
Приходи от наеми	871	703
Приходи от продажби на активи	559	-
Други приходи от продажби	1,123	729

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружествата от икономическата група на емитента.

Приходите на групата са основно от продажба на стоки и услуги. Групата реализира приходи от продажби на вътрешния пазар. Групата не извършва продажби на външни пазари. За групата няма доставчици, чиито продажби към групата надхвърлят 10 на сто от общите доставки.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружествата от икономическата група на емитента.

Няма такива събития.

4. Информация относно сделките, сключени между дружествата от икономическата група на емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента и на дружествата от икономическата група на емитента.

Свързано лице	Вид на сделката	Оборот хил. лв.
Търговски сделки		
ЦБА Пропърти Инвестмънт АД	Покупка на услуги	749
ЦБА Пропърти Инвестмънт АД	Продажба на услуга	9
Пазари В. Търново ООД	Покупка на услуги	181
Мултипринт – ЕООД	Покупка на услуги	254
Янтрапрес – АД	Покупка на услуги	16
Янтрапрес – АД	Ваучери за храна	12
Пламена –МГ 2000 ЕООД	Получени заеми и начислени лихви	6
Пламена –МГ 2000 ЕООД	Покупка на услуги	13
ЦБА България – ООД	Продажба на стоки и услуги	307
ЦБА България – ООД	Покупка на стоки и услуги	449

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружествата от икономическата група на емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Не са налице събития или показатели с необичаен за дружеството-майка и дружествата от икономическата група характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на дружествата от икономическата група на емитента.

Не са сключвани сделки, водени извънбалансово през 2012 г.

7. Информация за дялови участия на емитента и на дружествата от икономическата група на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Групата притежава 5,542 дяла на обща стойност от 78 хил.лв, представляващи 22.17% от капитала на „ЦБА България” ООД. Към 31 декември 2012 г. участието на дружеството „ЦБА Асет мениджмънт” АД в дъщерните дружества е както следва:

	31.12.2012 хил. лв.
ЦБА Търговия – ЕООД, 100 % участие	26,846
ЦБА Логистика – ЕООД, 100 % участие	100
ЦБА Франчайз – ЕООД 100 % участие	100
Общо	27,046

Към 31 декември 2012 г. участието на дружеството „ЦБА Търговия” ЕООД в дъщерните дружества е както следва:

31.12.2012
хил. лв.

„ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ” – ЕООД, 100 % участие 52

Към 31 декември 2012 г. участието на дружеството „ЦБА Франчайз” ЕООД в дъщерните дружества е както следва:

31.12.2012
хил. лв.

„ЦБА ФРАНЧАЙЗ ЮГ” – ООД, 51 % участие 26

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През януари 2012 г. е револивиран кредит-овърдрафт между едно от дъщерните дружества и една търговска банка в размер до 3,000 хил. лв., по който дружеството-майка е съдължник. Годишният лихвен процент към датата на подписване на анекс за удължаване срока на договора е 7.155 процентни пункта. Краен срок на погасяване на кредита е 18 декември 2012 г. с възможност за револивиране всяка година. Към дата на изготвяне на доклада дъщерното дружество е предоговорило удължаването на кредита с нов дванадесет месечен период. През юли 2010 г. е реструктуриран кредит-овърдрафт между едно от дъщерните дружества и една търговска банка с общ размер 1,960 хил. лв. Размерът на заема е разпределен между две дъщерни дружества съответно за 1,250 хил. лв. и 710 хил. лв. Дружеството-майка е съдължник по кредит-овърдрафта в размер на 1,250 хил. лв. Лихвата по заемите към момента на подписване на договорите е в размер на 7.455%. Предоговорен е крайният срок на погасяване на заемите е до юли 2014 г. През юли 2010 г. е сключен договор за инвестиционен кредит между едно от дъщерните дружества и една търговска банка с общ размер 1,432 хил. лв. Дружеството-майка е съдължник по инвестиционния кредит. Лихвата по заемите към момента на подписване на договорите е в размер на 7.192%. Крайният срок на погасяване на заемите е до юни 2015 г. Към 31 декември 2012 г. групата е получила от една търговска банка инвестиционен кредит в размер на 6,495 хил. лв. Кредитът е предназначен за финансиране до 70 % от инвестиционен проект за изграждане на логистичен център и покупката на търговско оборудване към него. Годишната лихва е в размер на тримесечен EURIBOR и надбавка от 5.31 %, определена с последващ сключен анекс е в размер на 5.992%. Крайният срок за погасяване на кредита е 1 декември 2020 г.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Във връзка с осъществената през 2010 г. продажбата на едно дъщерно дружество, групата е предоставила на друго търговско дружество, инвестиционен кредит в общ размер на 2,434 хил. лв., като остатъкът от дългосрочната му част към 31 декември 2012 г. е размер на 2,353 хил. лв. Кредитът е дължим в срок до юли 2019 г. с двугодишен гратисен период.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетната 2012 г. групата не е емитирала ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Няма публикувани прогнози за финансови резултати за отчетния период.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Групата е предприела за 2012 г. предпазлива и консервативна политика на управление на финансовия си ресурс. Ръководството не счита, че са налице евентуални заплахи и сериозни рискове по повод възможността на групата да обслужва задълженията си, както и по отношение генериране стабилен паричен поток от дейността.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

През 2012 г. инвестиционните намерения бяха отложени с цел успешно реструктуриране на групата.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През 2012 г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД премина от двустепенна към едностепенна форма на управление. През 2012 г. дейността на дружеството е в съответствие с изискванията, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление. Дружеството приема да прилага и спазва основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в Кодекса. Ръководството смята прилагането му за отговорност пред настоящите и бъдещи акционери, пред регулативните органи и пред обществеността.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Съгласно Закона за счетоводството считано от 1 януари 2005 г. търговските дружества в България имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз (МСС) или Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП). Всички публични дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС, които са приети за приложение от Европейския съюз. Консолидирания финансов отчет на групата е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2012г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Групата се е съобразила с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

Ръководството на групата е направило преглед новоприетите и на промените в съществуващите счетоводните стандарти, които предстои да влязат в сила от следващата отчетна година и не счита, че те ще наложат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Консолидираният годишен финансов отчет на дружеството е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви по тяхната справедлива стойност към края на отчетния период.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи на през отчетната финансова година.

На 16.10.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията в партидата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД в частта Вписани обстоятелства са записани следните промени:

- ✓ Седалище и адрес на управление: област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Дебелец 5030, местност „Устито“, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“.
- ✓ Съвет на директорите: КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ, АТАНАС ЦВЕТАНОВ КЪНЧЕВ и НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА.
- ✓ Представители: НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА и КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ с начин на представляване - Заедно.
- ✓ Заличено обстоятелство: Надзорен и Управителен съвет.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения:

	Изплатено брутно възнаграждение хил. лв.
Членове на надзорния съвет	
1. Красимир Гърдев – председател	44
2. Надежда Владева – зам. председател	44
3. Делян Саров – член на съвета	44
Членове на управителния съвет	
1. Ивайло Маринов – председател, изп. директор до 16.10.2012 г.	30
3. Тихомир Чакъров – член, изп. директор до 16.10.2012 г.	24
4. Николай Русев – член до 16.10.2012 г.	30
Всичко	216
Съвет на директорите след октомври 2012 г.	
1. Красимир Гърдев	2
2. Надежда Владева	2
4. Атанас Кънчев	2
Всичко	6

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни:

Начисления за доходи при пенсиониране – емитент	(1)
Начисления за доходи при пенсиониране дъщерни дружества	(1)
Общо	(2)

Начисления за доходи при пенсиониране – емитент	(1)
Начисления за доходи при пенсиониране дъщерни дружества	(1)
Общо	(2)

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Име	Длъжност	Към 31.12.2011	Притежани
-----	----------	----------------	-----------

Красимир Стефанов Гърдев	Изп. директор	35.53	7,176,850
--------------------------	---------------	-------	-----------

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към настоящия момент няма известна такава информация на дружеството.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към 31 декември 2012 г. емитента няма висящи съдебни, административно или арбитражни производства или дела касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е Бисерка Йосифова Божкова (от 18 декември 2012 г.), адрес за кореспонденция: гр. Дебелец п.к. 5030, Местност Устито ПИ 035026, Етаж 1–ви надземен, в сградата на Логистичен Център ЦБА. e-mail: Biserka.Bozhkova@cbaamg.com, тел.: +359 62 500 145.

VIII. Промени в цената на акции на групата

Капиталът на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е разпределен в 20,200 хил. броя поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

В отговор на писмо с вх. № 1745/19.03.2013 г., „Българска Фондова Борса – София” АД предоставя на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД следните обобщени данни за търговия със съответната емисия за периода от 01.01.2012 до 31.12.2012 г. включително:

Емитент :	ЦБА Асет Мениджмънт АД
Борсов код :	С81
ISIN код :	BG1100064077
Последна средно-претеглена цена :	0.200 лв.
От дата :	07.12.2012
Минимална средно-претеглена цена* :	0.199 лв.
Максимална средно-претеглена цена* :	0.527 лв.
Средно-претеглена цена за периода* :	0.339 лв.
Търгуван обем на регулиран пазар :	259,897 лота **
Оборот на регулиран пазар :	87,985.67 лв.
Брой сделки на регулиран пазар :	70 сделки

* Стойностите са коригирани (при наличие на увеличение на капитала на дружеството, раздаване на дивидент, намаление на номиналната стойност на една акция и др.)

** 1 лот = 1 акция

IX. Анализ и разяснения по информация за „ЦБА Асет Мениджмънт” АД по приложение № 11 от наредба № 2

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Регистрирания капитал на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД е в размер на 20,200 хил. лв. и е разпределен в 20,200 хил. броя обикновени, безналични, поименни акции, с номинална стойност 1 лев. Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Емисия акции, издадени от дружеството, се търгуват на Неофициален пазар, на “БФБ – София” АД с борсов код С 81.

Структура на капитала към 31.12.2012 г.

№	Вид на акционера	Брой акционери	Брой акции
1.	Юридически лица	38	3,628,541
2.	Физически лица	116	16,571,459
	Общо	<u>154</u>	<u>20,200,000</u>

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на дружеството не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Име	Към 31.12.2012 участие %	Акции броя	Начин
Красимир Стефанов Гърдев	35.53	7,176,850	Пряко
Радослав Игнатов Владев	35.46	7,162,650	Пряко
Ивайло Петров Маринов	7.88	1,591,700	Пряко

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар АД 14 дни преди датата на ОСА и фигуриращи в списъка на акционерите, издаден от Централен Депозитар АД към тази дата. Акционерите вземат участие в ОСА лично или чрез упълномощени от тях лица. Регистрацията на акционерите и упълномощените представители се извършва в деня на ОСА. Изготвя се списък на присъстващите акционери или техните представители и на броя на притежаваните или представляваните акции, който се заверява от председателя, секретаря и преброителите на ОСА. Всеки акционер гласува по свое усмотрение. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД. Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично или чрез упълномощен представител /съгласно изискванията на ЗППЦК/ от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Не съществуват системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на дружеството;
 2. увеличава и намалява капитала;
 3. преобразува и прекратява дружеството;
 4. избира и освобождава членовете на съвета на директорите;
 5. определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството, както и да придобият акции и облигации на дружеството;
 6. назначава и освобождава регистрирани одитори;
 7. одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
 8. решава издаването на облигации;
 9. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност;
 10. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;
 11. Взема решение за закриване или прехвърляне на предприятия или на части от тях;
 12. Решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона и устава.
- Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от Общото Събрание на акционерите.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Капиталът на дружеството може да се увеличи чрез:

1. издаване на нови акции,
 2. чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.
- (2) Капиталът на дружеството не може да бъде увеличаван чрез:
1. Увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
 2. Превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
 3. Непарични вноски;
 4. Под условие, че акциите се запишат от определени лица, на определена цена, освен в случаите по чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на общото събрание на акционерите. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК – с потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции или без проспект – в случаите, когато това е допустимо от закона. При увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал.4, и чл.196, ал.3 от ТЗ. При увеличаване капитала на дружеството чрез издаване на нови акции, се издават права по § 1., т.3. от ДР на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Капиталът може да бъде намален чрез обезсилване на акции след придобиването им от дружеството, или чрез намаляване номиналната стойност на акциите, ако тя е по-висока от 1 лев.

/2/ Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

/3/ Дружеството може да придобива през една календарна година повече от три на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции, и обратно изкупуване, само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 1496 от ЗППЦК. В този случай, изискванията относно притежаване на най-малко пет на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат. В тези случаи дружеството е длъжно да оповести чрез бюлетина на регулирания пазар на ценни книжа информация за броя собствени акции, които ще закупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.

През отчетния период дружеството няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват споразумения между „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД и членовете на Управителния му органи и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Х. Друга информация за групата

1. Информация, изисквана по реда на чл. 187 д от Търговския Закон:

Дружеството не е придобивало собствени акции през 2012 г. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Информация, изисквана по реда на чл. 247 от Търговския Закон.

(а) Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

Начислените брутни възнаграждения на членовете на Управителния Съвет, действащ до 16 октомври 2012 г. са в размер на 94 хил.лв. и Съвет на директорите действащ от дата 16 октомври 2012 г. общо за финансовата 2012г. са в размер на 6 хил. лв. Изплатените брутни възнаграждения на членовете на УС действащ до дата 16 октомври 2012 г. са в размер на 84 хил. лв. и СД, действащ от дата 16 октомври 2012 г. общо за финансовата 2012 г. са в размер на 3 хил. лв. Начислените брутни възнаграждения на членовете на Надзорния Съвет, действащ до дата 16 октомври 2012 г. общо за финансовата 2012 г. са в размер на 144 хил. лева. Изплатените брутни възнаграждения на членовете на НС действащ до дата 16 октомври 2012 г. общо за финансовата 2012 г. са в размер на 132 хил. лв.

(б) Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите на съветите през годината акции и облигации на дружеството.

Притежавани от членовете на СД акции на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД акции към 31.12.2012 г.

Име	Длъжност	Към 31.12.2012 участие %	Брой акции
Красимир Стефанов Гърдев	Изпълнителен директор	35.53	7,176,850

Придобити/ прехвърлени акции на дружеството от членовете на съветите през 2012 година няма.

(в) Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на съветите на дружеството нямат специални права или привилегии да придобиват акции или облигации на дружеството.

(г) Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество:

2. Участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:

Надежда Радославова Владева

Член на СД на „ЦБА Пропърти Инвестмънт“ АД, ЕИК: 104661669;
Управител на „Флори-Н2“ ООД, ЕИК: 201830022

Красимир Стефанов Гърдев

Управител или Изпълнителен директор - „Христина Турс“ ООД, ЕИК: 104534935; „АБЦ Пропърти Инвестмънт“ ООД, ЕИК: 104638421; „Интер-АМС“ ООД, ЕИК: 104535087; „Фарма Уан“ АД, ЕИК: 104693318; „Елена Инвест“ ООД, ЕИК: 104641410; „ЦБА Пропърти „Инвестмънт“ АД, ЕИК: 104661669; „Пазари-Велико Търново“ ООД, ЕИК: 104591929; „Флеш А“ ЕООД, ЕИК: 121778233; „Симона-К 2001“ ООД, ЕИК: 104533662; „Атлантик 5“ ООД, ЕИК: 104073203; „Капински“ ЕООД, ЕИК: 104592828; „Арбанаси Турс“ ООД, ЕИК: 104618080; „Интер-Анна-Мария-Симона“ ООД, ЕИК: 814220676; „Магро Маркет М“ ООД, ЕИК: 104538848, „Европа ВТ“ ООД, ЕИК: 131157584; „ЦБА България“ ООД, ЕИК: 175146988.

Атанас Цветанов Кънчев

Зам. Председател на Сдружение „Браншова организация на животновъдите“, ЕИК: 175040440; Управител на „Гран Крю“ ООД, ЕИК: 201542372; Член на НС на ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“, ЕИК: 000694286;

Притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество:

✓ **Надежда Радославова Владева** Участва като съдружник, с 50% дялово участие във „Флори-Н2“ ООД, ЕИК: 201830022;

✓ **Красимир Стефанов Гърдев** Участва като съдружник, с 38% дялово участие в „Христина Турс“ ООД, ЕИК: 104534935; Участва като съдружник, с 34% дялово участие в „АБЦ Пропърти Инвестмънт“ ООД, ЕИК: 104638421; Участва като съдружник, с 26% дялово участие в „Интер-АМС“ ООД, ЕИК: 104535087; Участва като съдружник, с 40% дялово участие в „Елена Инвест“ ООД, ЕИК: 104641410; Участва като съдружник, с 40% дялово участие в „АБЦ“ ООД, ЕИК: 104631261; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие във „Век 21“ ООД, ЕИК: 104514968; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие във „Елит СКР“ ООД, ЕИК: 814250580; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие във „Стройкорект“ ООД, ЕИК: 104114924; Участва като ЕСК, със 100% дялово участие във „Фарма Уан“ АД, ЕИК: 104693318; Участва като съдружник, с 50% дялово участие във „Симона-К 2001“ ООД, ЕИК: 104533662; Участва като съдружник, с 50% дялово участие в „Атлантик 5“ ООД, ЕИК: 104073203; Участва като ЕСК, със 100% дялово участие в „Капински“ ЕООД, ЕИК: 104592828; Участва като съдружник, с 37.4% дялово участие в „Арбанаси Турс“ ООД, ЕИК: 104618080; Участва като съдружник, с 90% дялово участие в „Интер-Анна-Мария-Симона“ ООД, ЕИК: 814220676; Участва като съдружник, с 33.3% дялово участие в „Колина 2012“ ООД, ЕИК: 104533662;

✓ **Атанас Цветанов Кънчев** - Участва като съдружник, с 50% дялово участие в „Сливен Солар” ООД, ЕИК: 201180749; Участва като съдружник, с 50% дялово участие в „Гран Крю” ООД, ЕИК: 201542372.

3. Договорите по чл. 240б, сключени през годината:

Съгласно чл. 240 б от ТЗ, членовете на СД са длъжни да уведомят писмено, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. През 2012 г. членовете на СД не са сключвали с дружеството договори по чл. 240 б от Търговския закон.

За „ЦБА Асет Мениджмънт” АД

Красимир Гърдев:
/Изпълнителен директор/



Надежда Владева:
/Председател на СД/



26 април 2013 г.
Дебелец

