

ДО
Общото събрание на акционерите на
"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД

От
Съвета на директорите на "ЦБА АСЕТ
МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК: 104672605,
град Дебелец

**ДОКЛАД
ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА
СДЕЛКИТЕ ПО ЧЛ.114А ОТ ЗППЦК**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Целта на настоящото искане и доклад е да запознае ОСА на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД с получено писмо за намерение за сделка от обхвата на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК, както и с целесъобразността и съществените условия на сделка, с оглед вземане на решения за извършване на сделки по чл.114 ал.1 от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще се разпореди с дълготрайни материални активи. Сделката не попада в хипотезата на ал.5 на чл.114 от ЗППЦК, тъй като сама по себе си не надхвърля прага от 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, и не е част от поредица сделки, извършени от дружеството с купувача "ТЕРИН" ЕООД, с ЕИК: 124686587, или свързани с него лица.

ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД СА СЛЕДНИТЕ СДЕЛКИ:

- Разпореждане с дълготрайни активи на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД - продажба на недвижим имот, собственост на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, 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 Викторов Зеленченко за цена не по-малка от 300 000 /треста**

хиляди/ лева, без ДДС при спазване на всички условия на проекта на предварителния договор.

- II. Описание на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Страни. Срокове. Участие на заинтересовани лица. Целесъобразност. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка:

Предмет

Продажба на недвижим имот, собственост на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, 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”

Страни по сделката:

Продавач: „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, ЕИК: 104672605, със седалище в област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Дебелец, м.”Устито”, ПИ 035026, офис сграда Логистичен център ЦБА, представлявано от Красимир Стефанов Гърдев и Надежда Радославова Владева.

Купувач по сделката е “ТЕРИН” ЕООД, с ЕИК: 124686587, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий” № 15, представлявано от управителя Валентин Викторов Зеленченко.

Купувача не е свързано или заинтересовано лице.

Стойност на сделката

Разпоредбата на чл.114а от ЗППЦК изисква Управителният орган на публичното дружество да представи на ОСА мотивиран доклад за сделки по чл. 114, ал. 1.

На основание чл.114 ал.1 от ЗППЦК Чл. 114. (1) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2002 г., изм. - ДВ, бр. 103 от 2012 г.) Лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата - представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които:

1. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2012 г.) дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) (изм. - ДВ, бр. 103 от 2012 г.) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица;

На основание чл.114, ал.4 от ЗППЦК, сделки, които поотделно са под праговете по ал. 1, т. 1 - 4, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, съответно при сделки по ал. 3 - от управителния орган на публичното дружество подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1 и 3.

В случая в сделката не участват заинтересовани лица и същата не превишава прага на чл.114 ал.1 т.1 от 1/3.

Стойността на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2014г. – 15 883 хил. лева
- Съгласно последния изготвен междинен счетоводен баланс на дружеството за първото тримесечие на 2015 г. – 15 862 хил. лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно междинен счетоводен баланс на дружеството за първото тримесечие на 2015 г., а именно 15 862 хил.лева, като една трета праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.1 от ЗППЦК, е 5 287 хил. лева.

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите трябва да предприеме действия за определяне на реалната пазарна цена на предвидените за продажба дълготрайни активи, и да възложи изготвянето на експертна оценка от независим оценител. Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по чл.114, ал. 1, т. 1 и 7 от ЗППЦК е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество - по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Пазарна цена определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители е 592 300 лева.

Съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството е 1 159 хил. лева.

По-високата стойност на дълготрайния актив- обект на сделката е тази съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството 1 159 хил. лева.

Съгласно експертната оценка от независим оценител „МММ“ ЕООД / съгласно чл. 5 от Закона за независимите оценители/ , общата пазарната цена на недвижимият имот е в общ размер от 592 300 лева без ДДС.

Оценка за ускорена ликвидационна продажба е в размер на 352 400 лева без ДДС.

Датата, към която са оценени активите е 09.03.2015г.

Управителният орган на публичното дружество предлага нотариалната сделка по продажбата на описаният недвижим имот да се извърши при цена в общ размер от **300 000 /триста хиляди/ лева**, без ДДС, по стойността на ускорената ликвидационна

продажба, т.като предложението на купувача е на тази стойност и към края на първо тримесечие на 2015г. сключеният между дружеството и Банка ДСК ЕАД кредит-овърдрафт от 18.12.2009 г., както и анекси към него е падежил и изцяло изискуем, като през второ тримесечие на 2015г. срока на договора е удължен до 25.12.2018г. под условие, че сумата от 1 337 000 лева главница ще бъде изплатена в срок до 25.07.2015г. . Рискът е банката да пристъпи към принудително изпълнение обезпечавайки се от гореописания недвижим имот, който е ипотекан в полза на банката. Това предполага нуждата от ускорена ликвидационна продажба на имота.

Сделката не попада в хипотезата на чл.114 ал.1 от ЗППЦК, както и в ал.5 на чл.114 от ЗППЦК, тъй като не надхвърля прага от 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството,и не е част от поредица сделки, извършени от дружеството с купувача "ТЕРИН" ЕООД, с ЕИК: 124686587, или свързани с него лица, в период от три календарни години. „ЦБА Асет мениджмънт“АД не е сключвало никакви сделки до момента с купувача "ТЕРИН" ЕООД, с ЕИК: 124686587, или свързани с него лица.

Срокове:

След подписване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижимият имот, страните ще се задължат да сключат окончателен договор в тримесечен срок.

Предварителният договор ще се сключи след вземане на решение на ОСА или СД.

Други съществени и допълнителни елементи по предложената сделка

Купувачът се задължава да заплати на продавача срещу прехвърляне на негово име и в изискващата се от закона нотариална форма, на съответното право на собственост върху имота, следната цена – сума не по-малко от 300 000 /триста хиляди/ лева, без ДДС, която ще бъде платена по следния начин: депозиране на цялата сума, по ескроу сметка при „Банка ДСК“ ЕАД за извършване на погашения по Договор за кредит, по които Продавачът е кредитополучател – Длъжник, а именно:- Договор за кредит-овърдрафт от 18.12.2009г. и всички анекси към него, сключен между „Банка ДСК“ ЕАД – кредитор и „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД кредитополучател.

Страните по сделката ще се задължат в двуседмичен срок от подписване на предварителния договор за покупко-продажба, да сключат заедно с „Банка ДСК“ ЕАД договор за доверителна (ескроу) сметка, съгласно който е задължение на Банката да предостави нотариално заверено съгласие за заличаване на учредената договорна ипотека незабавно след депозиране на сключения между продавача и купувача в съответната нотариална форма окончателен договор за покупко-продажба на имота.

В тримесечен срок от подписване, заедно с „Банка ДСК“ ЕАД на договора за доверителна (ескроу) сметка и при изпълнение на другите условия по предварителния договор, страните по предварителния договор се задължават да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт пред избран от тях нотариус в град Каварна. Този срок, може да бъде променен само с писмено споразумение между страните по този договор и „Банка ДСК“ ЕАД.

Имота на продавача е ипотекан в полза на „Банка ДСК“ ЕАД,като продавачът е получил предварителното съгласие от банката, че тя ще даде надлежно писмено нотариално заверено съгласие, адресирано до Агенцията по вписванията – съответната Служба по вписванията, съдържащо искане за заличаването в цялост на Договорна

Ипотека, № вх.рег. 2365, № дв.вх.рег. 2310, акт № 66, № описна книга- 1020 от 09.08.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека /встъпване в дълг/, № вх.рег 2273, № дв.вх.рег. 2220, акт № 62 от 01.08.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека /встъпване в дълг/, № вх.рег 1608, № дв.вх.рег. 1582, акт № 40 от 05.06.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека /встъпване в дълг/, № вх.рег 1607, № дв.вх.рег. 1581, акт № 1 от 05.06.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека № вх.рег 1330, № дв.вх.рег. 1278, акт № 45 от 01.06.2012г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека № вх.рег 1329, № дв.вх.рег. 1277, акт № 44 от 01.06.2012г., в полза на БДСК ЕАД, всичките по описа на Служба по вписванията град Каварна по отношение на Имота, включително и всички последващи ипотеката отбелязвания, след депозирание на цялата сума от не по-малко от 300 000 лева без ДДС /представляваща цена на сделката за продажба на имота в град Каварна –и прехвърляне правото на собственост на този имот чрез сключване в съответната нотариална форма окончателен договор за покупко-продажба на имота от продавача и купувача.

Целесъобразност на сделката. Описание на икономическата изгода и интереса по сделката

Едно от основните направления, по които Управителният орган на публичното дружество работи през последната година, е да оптимизира разходите по дейността на дружеството, с цел подобряване на общата ликвидност и платежоспособност на групата на дружеството-майка "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, което от своя страна цели да реструктурира разходите си, с цел стабилизиране на финансовото състояние, подобряване финансовите резултати и общата ликвидност и платежоспособност.

Основната цел, която ще се постигне чрез тази сделка, е оптимизиране разходите за дейността относно инвестицията в имоти и финансовите разноси на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, което ще доведе до по- ефективното използване на средствата .

Сделката е целесъобразна с оглед на това да се реструктурират и оптимизират разходите на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, особено в частта на финансовите разходи – лихви по кредити.

Реструктурирането и оптимизирането на разходите се изразява в посока намаление на финансовите разходи от изплащаните лихви по кредит-овърдрафт от 18.12.2009 г., сключен между дружеството и Б ДСК, и всички Анекси към него.

Към момента сключеният между дружеството и Банка ДСК ЕАД кредит-овърдрафт от 18.12.2009 г., е с падеж до 25.12.2018 г. Рискът е банката да пристъпи към принудително изпълнение обезпечавайки се от гореописания недвижим имот, който е ипотекиран в полза на банката. Това предпоставя нуждата от ускорена ликвидационна продажба на имота.

Към настоящия момент, годишните лихвени разходи, които Асет плаща върху 300 000 лева са в размер на 23,7хил.лв. годишно или 72 хил лева до края на срока на договора за кредит

Във връзка с ликвидните проблеми на дружеството, същото е затруднено да изплаща в срок дължимите вноски по кредита, което утежнява дружеството с допълнителни наказателни лихви, за първо тримесечие на 2015 г. са 77 хил. лева изчислени на база цялата стойност на кредита.

Лихвените разходи, които Асет би плащал към банката след погасяване на не по-малко от 300 хил.лв, по кредит-овърдрафт от 18.12.2009 г.,биха възлизали на 213 хил. лева годишно Или така дружеството ще плаща в по-малко лихвени разноси с 23,7 хил.лв на годишна база годишно или 72 хил лева до края на срока на договора за кредит

Лихвените разходи, които Асет би плащал към банката след погасяване на не по-малко от 300 хил.лв, плюс погасяване на 900 хил. лв чрез финансиране от дъщерно дружество, или след погасяване общо на не по-малко от 1 200 хил.лв по кредит-овърдрафт от 18.12.2009 г.,биха възлизали на 142,2 хил. лева годишно и дружеството няма да попада в просрочия и да дължи наказателни лихви. Или така дружеството ще плаща в по-малко договорни лихвени разноси с 94,8хил.лв на годишна база и няма да плаща наказателни такива.

Дата: 13.05.2015г.

СД на ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

.....
Красимир Гърдев

.....
Надежда Владева

.....
Атанас Кънчев