

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 Г., СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 Б. О, ал. 4, т. 2 ОТ ЗППЦК

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

В резултат на осъществената дейност на групата на „ЦБА Асет Менџджмънт” АД през периода на ВТОРОТО тримесечие на 2015 година са настъпили следните важни събития :

**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 Менџджмънт АД, към БДСК ЕАД, по Договор за кредит-овърдрафт за 3 000 000 лв, като ЦБА Асет Менџджмънт 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 Паусий“ № 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 предварителния 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 ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 г.

През първото тримесечие на 2015 г. дъщерното дружество „ЦБА Франчайз“ - ЕООД преустанови дейността 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;
- „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 Паусий“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 Паусий“ № 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.

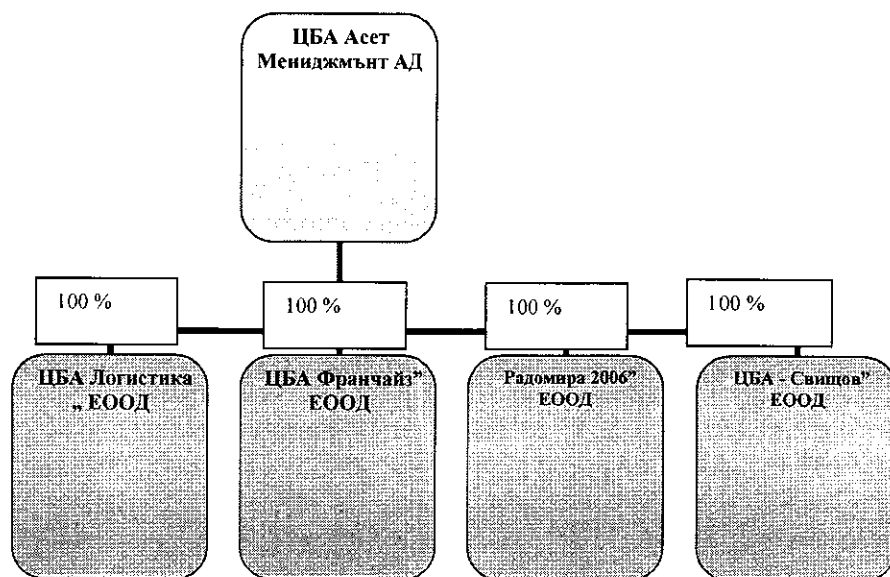
**По т. 3 от дневния ред:** ОС на акционерите овластява представляващите дружеството, да извършат всички необходими действия по реализиране на сделките по т.1 и т.2 погоре.

### III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ В КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

„ЦБА Асет Менџджмънт“ - АД е „дружество-майка“, което е 100% собственик и има за цел да координира търговската, инвестиционната и финансовата дейност на дъщерните си предприятия. Основната цел, с която е създадено „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД, е придобиването на дялови участия, реструктурирането, развитието, управлението и консултирането на дъщерни дружества, финансирането на дружества, в които то участва, както и реализиране на приходи от лицензни такси. Основната сфера на дейност на дъщерните дружества е продажбата на дребно на хранителни и нехранителни стоки чрез верига магазини, принадлежащи към Търговска мрежа „ЦБА“. През 2015 г., ръководството ще се фокусира основно върху увеличаване на приходите от лицензионни такси. В тази насока, са набелязани конкретни действия насочени към прекратяване на губещи дейности.

Съгласно консолидирания междинен финансов отчет на групата на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД, за шестте месеца, завършващи на 30 юни 2015 г., групата е реализирала приходи в размер на 5,414 хил. лева, което представлява спад на приходите с около 69 % спрямо същия отчетен период на 2014 г., което е в резултат на закриване губещи обекти и прекратяване оперативна дейност в губещи региони. Брутният марж на продажбите за шестте месеца на 2015 година е в размер на 18% (за същия период на 2014 г. е 24%). Разходите за дейността за отчетния период на групата възлизат на 1,889 хил. лева като най-голям дял в разходите имат разходите за персонал в размер на 679 хил. лв., следвани от разходите за амортизации в размер на 355 хил. лева. За шестте месеца на 2015 г. групата е реализирала отрицателен финансов резултат преди лихвени разходи и облагане с данъци в размер на 427 хил. лева.

#### Структура на групата на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД към 30 ЮНИ 2015г.



Дружества, участващи в консолидацията на групата към 30.06.2015г., на които „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД е собственик на капитала са :

„ЦБА Франчайз“ ЕООД с ЕИК 201094225. Седалище и адрес на управление: гр.Дебелец, м.„Устито“, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“. Управител и представляващ е Ясен Славов Димов.

„ЦБА Логистика“ ЕООД с ЕИК 200363605. Седалище и адрес на управление гр.Дебелец, м.„Устито“, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“. Управител е Димитър Русев Русев.

„ЦБА Свищов“ ЕООД, с ЕИК: 202427024 със седалище област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Велико Търново 5000, ул.„България“ No 1, представлявано от Марин Николов Маринов,

„РАДОМИРА - 2006“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново 5000, ул. „Христо Ботев“ № 14, вписано в Търговския регистър с ЕИК 104663104, представлявано от Управителя Ивайло Петров Маринов,

#### **IV. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА**

##### **Финансови рискове**

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена 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 групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките и услугите, предоставяни от групата, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддръжане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Прегледът на резултатите на дъщерните дружества на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД за отчетния период показва, че дъщерните му дружества изпитват значителни затруднения да погасяват текущите си задължения, като намаляват възможностите им да покрият част от краткосрочните си задължения с ликвидните си активи. Ръководството изпитва сериозни затруднения да поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на групата в договорените срокове, поради което преговаря с кредиторите за разсрочването им. В допълнение ръководството оптимизира съществуващата мрежа от търговски обекти, и закрива на губещи търговски обекти, които генерират съществени загуби от търговска дейност.

##### **Увеличена конкуренция**

Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на групата „ЦБА Асет Менџджмънт“ - АД и дъщерните му дружества са 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 осъществява дейността си групата „ЦБА Асет Менџджмънт“ - АД. Част от чуждестранни вериги, вече са в напреднала фаза на консолидиране на пазара, с което се очаква конкуренцията в сектора допълнително 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, с който групата на „ЦБА Асет Менџджмънт“ - АД разполага. Натрупаните знания и практически опит на служителите са в основата на развитието и успешното прилагане на бизнес модела на групата.

### 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 като:

- 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 овладяване на този риск при управлението на дъщерните дружества и на търговските обекти, ръководството следи за отчетност на конкретните отговорници за ключови бизнес процеси. Тази практика позволява ясно делегиране на отговорности в процеса на икономическата дейност и фирмената инфраструктура.

Ръководството ще се фокусира основно върху увеличаване на приходите от лицензионни такси. В тази насока, са набелязани конкретни действия насочени към прекратяване на губещи дейности.

### Риск от управление на растежа

Към края на ВТОРОТО тримесечие на 2015 г. действащите търговски обекти са 9 в резултат от предприетите действия от страна на ръководството на групата за закриване на търговски обекти, които генерират съществени загуби от търговска дейност.

## V. Събития след края на отчетния период

- През юли 2015г. е получена нотариална покана във връзка с вземанията на БДСК по договор за кредит от 01.12.2010г. Поради забава на погасяване на вноски по кредита, банката обявява договора за предсрочно изискуем и започва да начислява наказателна лихва по същия. Във връзка с това, ръководството води преговори за реструктуриране на кредита и анализира възможности за неговото погасяване.

- През юли 2015г. се подписва Анекс 12 с БДСК към договор за кредит овърдрафт от 2009г. за промяна на погасителен план на вноски по главницата.

- Ръководството на групата разглежда и анализира текущите вземания на групата от контрагенти и предприема мерки за тяхното събиране.

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

През изминалото тримесечие, за периода 01.04.2015г. - 30.06.2015 г. няма големи сделки между свързани лица.

31.08.2015 г.

гр. Дебелец



За „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД

Председател на СД:

(Надежда Владева)

Изпълнителен директор:

(Красимир Гърдев)

Гл. Счетоводител :

(Дора Петрова)