

ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на
“ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД

Днес, 14.05...2015г., в офиса на дружеството в гр.Дебелец, местност „Устито”, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”, в съответствие с чл. 233 от Търговския закон, се проведе заседание на Съвета на директорите на акционерно дружество “ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, ЕИК 104672605.

На заседанието присъстваха всички членове на Съвета на директорите, а именно:

- **КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ**, ЕГН 6509271403, с постоянен адрес: гр. Велико Търново, ул. "Мармарлийска" № 35, вх. А, ет. 8, ап. 21;
- **НАДЕЖДА РАДОСЛОВА ВЛАДЕВА**, ЕГН 8312121431, с постоянен адрес: гр. Велико Търново, ул. "Любен Каравелов" № 63.
- **АТАНАС ЦВЕТАНОВ КЪНЧЕВ** с ЕГН 7511181405, с постоянен адрес в град София, ул. „Иван Денкоглу” № 7, ет.3, ап. 5, район Триадница

Председателят на Съвета на директорите, като взе предвид, че заседанието е свикано редовно, съобразно Устава на дружеството и Правилата за работа на СД, и че присъстват всички членове на съвета откри заседанието.

Докладва Красимир Стефанов Гърдев – Изпълнителен Директор на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, който запозна СД на дружеството с постъпило **ИСКАНЕ ЗА ОДОБРЕНИЕ по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК и ДОКЛАД ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКИТЕ ПО ЧЛ.114А ОТ ЗППЦК** от управителя на дъщерното дружество, „ЦБА Свищов” ЕООД, с което управителя му- Марин Николов Маринов запознава „ЦБА Асет Мениджмънт” АД с предложение за разпореждане с дълготрайни материални активи на „ЦБА СВИЩОВ” ЕООД.

Заседанието протече при следния ДНЕВЕН РЕД :

1. **Обсъждане на сделка** от обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, както и с целесъобразността и съществените условия на сделка, предложени за одобрение на Съвета на директорите на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, с оглед вземане на решения за извършване на сделки по чл.114 ал.3 от ЗППЦК на дъщерното дружество, „ЦБА Свищов” ЕООД в резултат на което дружеството ще се разпорежи с дълготрайни материални активи над 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството. **Вземане на решение за продажба на недвижим имот, собственост на дъщерно на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД дружество – „ЦБА Свищов” ЕООД, находящ се в град Свищов, 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 LI. УПИ XVIII 4013,4015,4139 е образуван съгласно план за регулация и застрояване, „Изменение на подробен устройствен план за

част от зона на публични функции с висока обществена значимост /м.Банара/", към Проект: интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Свищов –подобро качество за живот, жизнена и работна среда, на купувача: "ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО" АД, с ЕИК: 124000579, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий“ 15, представлявано от Валентин Викторов Зеленченко, за цена не по-малка от 900 000 /деветстотин хиляди/ лева, при спазване на всички условия на проекта на предварителния договор. Проект за решение: 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 четирисотин седемдесет и шест квадратни метра), отреден за общественно обслужване и жилищностроителство, при граници: УПИ XVII кв. 44, УПИ V кв. 44, улица, УПИ II кв. 39, УПИ I кв. 227 и УПИ LII. УПИ XVIII 4013,4015,4139 е образуван съгласно план за регулация и застрояване, „Изменение на подробен устройствен план за част от зона на публични функции с висока обществена значимост /м.Банара/", към Проект: интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Свищов –подобро качество за живот, жизнена и работна среда, на купувача: "ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО" АД, с ЕИК: 124000579, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий“ 15, представлявано от Валентин Викторов Зеленченко, за цена не по-малка от 900 000 /деветстотин хиляди/ лева, при спазване на всички условия на предварителния договор.

След обсъждане, и след като се запознаха със съдържанието на документите

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЕДИНОДУШНО РЕШИ:

1. Сделка е от обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК. Разпоредбата на чл.114 ал.3 от ЗППЦК изисква Управителният орган на дъщерното дружество да представи на управителния орган на публичното дружество искане за одобрение по чл. 114, ал. 3 за сключване на сделка, в резултат на която се прехвърлят дълготрайни активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество /тъй като в тази сделка не участват свързани или заинтересовани лица/.

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

- Последния изготвен е и одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2014г. –1058 000 лева.

Съгласно финансовия отчет за дейността на дружеството към 31.12.2014г. е 1 058 000, лева като една трета праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.3 т.1 а от ЗППЦК, е 352 600 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. Стойността на имуществото, предмет на сделките по ал. 3, е по-високата стойност съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество.

Стойността на дълготрайния материален актив на дъщерното дружество /ЦБА Свищов ЕООД/, предмет на сделката, съгласно последния изготвен и одитиран финансов отчет на дружеството е 1048 хил. лева.

По-високата стойност на дълготрайния актив- обект на сделката е тази съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството 1 048 хил. лева., който е и последния изготвен счетоводен баланс на дружеството.

Управителният орган на дъщерното дружество предлага нотариалната сделка по продажбата на описаният недвижим имот да се извърши при цена в общ размер от 900 000 /деветстотин хиляди/ лева без ДДС. Съгласно експертната оценка от независим оценител „МММ“ ЕООД / съгласно чл. 5 от Закона за независимите оценители/, общата пазарната цена на недвижимият имот по справедлива стойност е в общ размер от 745 650 /Седемстотин четиридесет и пет хиляди шестстотин и петдесет/ лева без ДДС.

Оценката на имота по стойност при ускорена ликвидационна продажба е в размер на 692 300/ шестстотин деветдесет и две хиляди и триста лева/ лева без ДДС.

Датата, към която са оценени активите е 19.01.2015г.

Тези данни показват, че общата стойност на сделката надхвърля една трета от стойността на активите по баланса на дружеството, съгласно финансовия отчет на дружеството към 31.12.2014 г.

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 получено одобрение от Управителния орган на Публичното дружество.

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 – сумата от 900 000 /деветстотин 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 Свищов. Този срок, може да бъде променен само с писмено споразумение между страните по този договори „Банка ДСК“ ЕАД.

Имота на продавача, “ЦБА Свищов” ЕООД е ипотекиран 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, том I, акт № 154, дело 1513, партидна книга стр.3803, от 02.12.2010г. в полза на БДСК ЕАД;

Договорна ипотека /встъпване в дълг/, № вх.рег.2114, № дв.вх.рег.2105, акт № 34 от 04.06.2013г. в полза на БДСК, по описите на Служба по вписванията град Свищов по отношение на Имота, включително и всички последващи ипотеката отбелязвания, след депозирани на цялата сума от 900 000 лева /представляваща цена на сделката за продажба на имота в град Свищов—и прехвърляне правото на собственост на този имот чрез сключване в съответната нотариална форма окончателен договор за покупко-продажба на имота от продавача "ЦБА Свищов" ЕООД, на купувача "ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО" АД.

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

Основната цел, която ще се постигне чрез тази сделка, е оптимизиране разходите за дейността относно инвестицията му в дъщерно дружество и финансовите разноски на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, което ще доведе до по-ефективното използване на средствата в рамките на групата.

Сделката е целесъобразна с оглед на това да се реструктурират и оптимизират както разходите на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, така и разходите на „ЦБА СВИЩОВ“ ЕООД. За целта, част от заема, който "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД има към банка ДСК ЕАД, в размер на 900 000 лева, ще се превърне в заем към дъщерно дружество на същата стойност, но при по-добри условия.

За "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД реструктурирането и оптимизирането на разходите се изразява в посока намаление на финансовите разходи от изплащаните лихви по кредит-овърдрафт. Към настоящия момент, годишните лихвени разходи, които Асет плаща върху 900 000 лева са в размер на 71,1 хил.лв, годишно; лихвените разходи, които Асет би плащал към ЦБА Свищов ЕООД, ще бъдат договорени при по-добри условия, и биха възлизали на 32 хил. лева, годишно.

За „ЦБА СВИЩОВ“ ЕООД реструктурирането и оптимизирането на разходите се изразява в посока на увеличение на финансовите приходи, които ще получава по договора за заем в размер на около 32 хил.лева, годишно. Това е благоприятно за дружеството, тъй като към настоящия момент единствените приходи са в размер на 8 хил.лв годишно, от сезонен наем.

Овластяване на Управителният орган на дъщерното дружество да сключи сделката, с която дружеството да прехвърли дълготрайни активи.

С оглед изложеното, Управителният орган на дъщерното дружество кани Съвета на директорите на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД за одобряване и овластяване на Управителният орган на дъщерното дружество за извършване на сделка по чл.114 ал.3 т.1 от ЗППЦК, в резултат на което дружеството „ЦБА Свищов“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 202427024 ще продаде собствени дълготрайни активи - имот, описан подробно в настоящия доклад, на купувач несвързано и незаинтересовано лице.

Председателят на СД подложи сделката да се гласува на ОСА на „ЦБА Асет мениджмънт“ АД при гореописаните параметри и срокове.

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЕДИНОДУШНО РЕШИ:

Предлага сделката за гласуване на ОСА на „ЦБА Асет мениджмънт“ АД, под следната точка:

- 1. Приемане на решение, за продажба на недвижим имот, собственост на дъщерно на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД дружество – „ЦБА Свищов“ ЕООД, находящ се в град Свищов, 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 Виктор Заренченко, **за цена не по-малка от 900 000 /деветстотин хиляди/ лева, при спазване на всички условия на проекта на предварителния договор.** Проект за решение: 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 Виктор Заренченко, за цена не по-малка от 900 000 /деветстотин хиляди/ лева, 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. Сделката попада в приложното поле на чл.114, ал.3 от ЗППЦК. На разположение на акционерите е и Искане за одобрение по чл.114, ал.3 от ЗППЦК от управителя на дъщерното дружество и Доклад за целесъобразността и условията на сделките по чл.114а от ЗППЦК.

След изчерпване на дневния ред, събранието бе закрито.

Членове на Съвета на директорите:

1.
/КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ/
2.
/НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА/
3.
/АТАНАС ЦВЕТАНОВ КЪНИЕВ/