

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013г., СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 б. О, ал. 4, т. 2 ОТ ЗППЦК

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 г. (01.10.2013г. - 31.12.2013 г.)

В резултат на осъществената основна дейност на групата на „ЦБА Асет Менѝджмънт” АД през периода на ЧЕТВЪРТТО тримесечие на 2013 година са настъпили следните важни събития за групата:

- На 18 декември 2013 г. групата е сключила договор за банков инвестиционен кредит с една търговска банка в размер до 749 хил.лв, с цел за рефинансиране на задълженията на Кредитополучателя – дъщерно дружество, съгласно договор за заместване в дълг между предишния и новия длъжник. Годишният лихвен процент е формиран от базов лихвен индекс – 3-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 3%. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 4,131%. Солидарни длъжници по кредита са дружеството, както и трето лице. Кредитът се погасява съгласно погасителен план, на 24 равни месечни вноски и последна изравнителна погасителна вноска, дължима на 31.01.2016 г. За обезпечение на кредита е сключен договор за залог по реда на ЗОЗ между банката и дружеството, за залог върху вземанията по сключените лицензионни договори за търговска марка и договори за отстъпване право за стопанисване, управление и развитие на супермаркети.
- На 18 декември 2013 г. групата е сключила договор за стандартен кредит за оборотни средства с една търговска банка, в размер до 1 940 хил.лв, с цел за рефинансиране на задълженията на Кредитополучатели – две дъщерни дружества, съгласно договор за заместване в дълг между предишния и новия длъжник. Сумата на кредита е разпределена на два лимита: до 710 хил.лв и до 1 230 хил.лв.

Годишният лихвен процент е формиран от базов лихвен индекс – 1-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 5%. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 5,225%. Солидарни длъжници по кредита са дъщерно дружество, както и трето лице. Кредитът се погасява съгласно погасителен план, както следва:

- За лимита от 710 хил.лв – падеж на 31.07.2015 г.
- За лимита от 1 230 хил.лв – 24 равни месечни вноски и последна изравнителна вноска, дължима на 31.01.2016 г.

За обезпечение на кредита е сключен договор за залог по реда на ЗОЗ между банката и дружеството, за залог върху вземанията по сключените лицензионни договори за търговска марка и договори за отстъпване право за стопанисване, управление и развитие на супермаркети. Във връзка с гореописаните Договори за кредит, са подписани вътрешни Договори за заместване в дълг, по силата на които ЦБА Асет Менѝджмънт АД замества дъщерните дружества, в задълженията им към банката. Тези договори са обвързани с предстояща процедура по обезпечаване.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 г.

На 10.01.2013г. „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“ No 27, с наемодател „ОВИС 2005“ ЕООД.
- Склад Русе, находящ се в гр. Русе, ул. „Потсдам“ №7, с наемодател „БУЛАВТО РУСЕ“ ООД.
-

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 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 следните 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 02.04.2013г., 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 11.04.2013г., е вписано в Търговския регистър към Агенция към вписванията, следното обстоятелство: „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД закупува по реда на чл.129 от ТЗ 2437 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. Управител на „Радомира 2006“ ЕООД е Ивайло Петров Маринов.

На 29.05.2013 г. „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, с едноличен собственик на капитала „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, в частта вписани обстоятелства в ТР има промяна на управителя, като за нов управител е избран Димитър Русев Русев, ЕГН 7803041480, притежаващ л.к. № 640688154, издадена на 16.08.2010 г. от МВР гр. Велико Търново, постоянен адрес в гр. Велико Търново,.

На 29.05.2013 г. „ЦБА Логистика“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, в частта вписани обстоятелства в ТР има промяна на управителя, като за нов управител е избран Димитър Русев Русев, ЕГН 7803041480, притежаващ л.к. № 640688154, издадена на 16.08.2010 г. от МВР гр. Велико Търново, постоянен адрес в гр. Велико Търново

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 05.07.2013 г., е вписано в Търговския регистър към Агенция към вписванията, следното обстоятелство: „ЦБА ФРАНЧАЙЗ ЮГ“ ООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, в частта вписани обстоятелства в ТР има промяна на обстоятелствата, като „ПЛАМЕНА МГ - 2000“ ЕООД продава собствените си дружествени дялове на Христо Петков Христов, в размер на 24500 лв. от капитала на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ ЮГ“ ООД

На 16.08.2013 г. „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЮГ, с 51% от собствеността на капитала на което е „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, отваря нов обект, Супермаркет „ЦБА ЛИНК“, находящ се в гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ 168А.

На 18 декември 2013 г. групата е сключила договор за банков инвестиционен кредит с една търговска банка в размер до 749 хил.лв, с цел за рефинансиране на задълженията на Кредитополучателя – дъщерно дружество, съгласно договор за заместване в дълг между предишния и новия длъжник. Годишният лихвен процент е формиран от базов лихвен индекс – 3-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 3%. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 4,131%. Солидарни длъжници по кредита са дружеството, както и трето лице. Кредитът се погасява съгласно погасителен план, на 24 равни месечни вноски и последна изравнителна погасителна вноска, дължима на 31.01.2016 г. За обезпечение на кредита е сключен договор за залог по реда на ЗОЗ между банката и дружеството, за залог върху вземанията по сключените лицензионни договори за търговска марка и договори за отстъпване право за стопанисване, управление и развитие на супермаркети.

На 18 декември 2013 г. групата е сключила договор за стандартен кредит за оборотни средства с една търговска банка, в размер до 1 940 хил.лв, с цел за рефинансиране на задълженията на Кредитополучатели – две дъщерни дружества, съгласно договор за заместване в дълг между предишния и новия длъжник. Сумата на кредита е разпределена на два лимита: до 710 хил.лв и до 1 230 хил.лв.

Годишният лихвен процент е формиран от базов лихвен индекс – 1-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 5%. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 5,225%. Солидарни длъжници по кредита са дъщерно дружество, както и трето лице. Кредитът се погасява съгласно погасителен план, както следва:

- За лимита от 710 хил.лв – падеж на 31.07.2015 г.
- За лимита от 1 230 хил.лв – 24 равни месечни вноски и последна изравнителна вноска, дължима на 31.01.2016 г.

За обезпечение на кредита е сключен договор за залог по реда на ЗОЗ между банката и дружеството, за залог върху вземанията по сключените лицензионни договори за търговска марка и договори за отстъпване право за стопанисване, управление и развитие на супермаркети. Във връзка с гореописаните Договори за кредит, са подписани вътрешни Договори за заместване в дълг, по силата на които ЦБА Асет Мениджмънт АД замества дъщерните дружества, в задълженията им към банката. Тези договори са обвързани с предстояща процедура по обезпечаване.

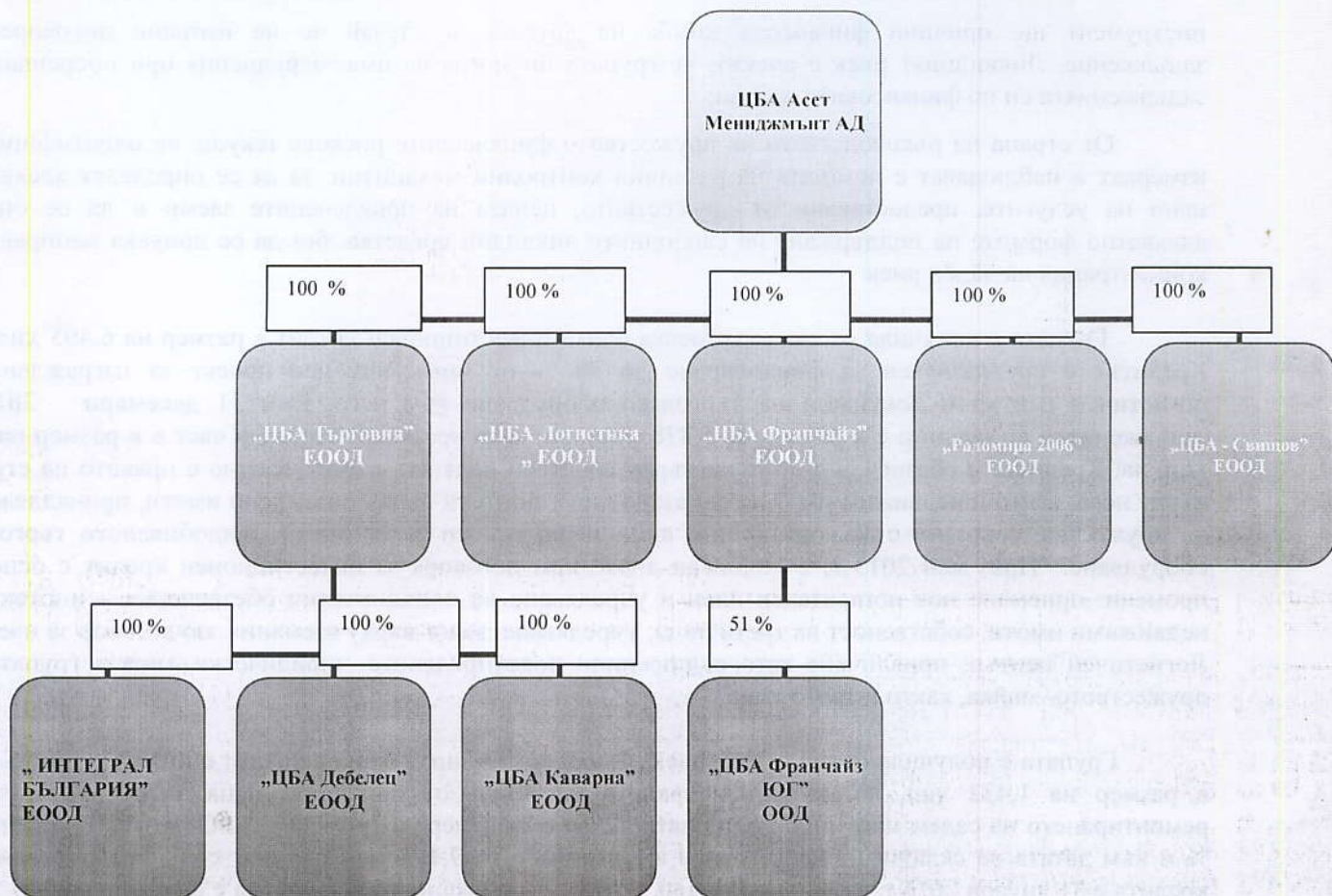
Пълните текстове на уведомленията, които са публикувани в електронните регистри на КФН, БФБ - София АД и информационните агенции, чрез платформи „Х3News“, „Бюлетин“ на Инвестор, са на разположение на уеб страницата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД: www.cbaamg.com

III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ В КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

„ЦБА Асет Мениджмънт“ 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 Мениджмънт“ АД, е придобиването на дялови участия, реструктурирането, развитието и управлението и консултирането на дъщерни дружества, инвестирането в капитал и финансирането на дружества, в които то участва. В този смисъл основните приходи на групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД се формират от дъщерните му дружества. Основната сфера на дейност на дъщерните дружества е продажбата на дребно на хранителни и нехранителни стоки чрез верига магазини, принадлежащи към Търговска мрежа ЦБА.

Съгласно консолидирания междинен финансов отчет на групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, за дванадесетте месеца, завършващи на 31 декември 2013 г., групата е реализирала приходи в размер на 45 391 хил. лева, което представлява спад на приходи с около 47% спрямо предходния отчетен период, което е в резултат на закриване губещи обекти и прекратяване оперативна дейност в губещи региони.. Брутният марж на продажбите за дванадесетте месеца на 2013 година е в размер на 28% (за същия период на 2012 г. е 24%). Разходите за дейността за отчетния период на групата възлизат на 20 787 хил. лева като най-голям дял в разходите са други оперативни разходи в размер на 8 627 хил. лв., следвани от разходите за външни услуги в размер на 4 074 хил. лева. За дванадесетте месеца на 2013 г. групата е реализирала отрицателен финансов резултат преди лихвени разходи и облагане с данъци в размер на 8 653 хил. лева. Във връзка с предприетите стъпки по прекратяване на дейности, които генерират отрицателен финансов резултат, групата реализира стабилизиране на обемите и овладяване на загубите.

Структура на групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД към 31 ДЕКЕМВРИ 2013г.



Дружества, участващи в консолидацията на групата към 31.12.2013г., на които „ЦБА Асет Менџмънт“ АД е собственик на капитала са :

„ЦБА Търговия“ ЕООД с ЕИК 104607753. Седалище и адрес на управление: гр.Дебелец, м.„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, м.„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, 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. 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

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия

инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск

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. Към 31 декември 2013 г. задължението по кредита е в размер на 5,878 хил. лв. като краткосрочната му част е в размер на 741 хил. лв. Кредитът е обезпечен с ипотеки върху собствен недвижим имот, заедно с правото на строеж върху него, както и недвижим имот на свързано лице, ипотеки върху поземлени имоти, принадлежащи на дружества, свързани с мажоритарните акционери, особен залог върху придобиваното търговско оборудване. През май 2013 г. е подписан анекс към договора за инвестиционен кредит с основни промени: приемане нов погасителен план и учредяване на допълнителни обезпечения – ипотеки на недвижими имоти, собственост на трети лица; учредяване залог върху вземания по договор за наем на Логистичен център; привличане като съдлъжници новоучредените юридически лица в групата на дружеството- майка, както и трето лице.

Групата е получила от друга търговска банка комбиниран банков кредит с инвестиционна част в размер на 1,432 хил. лв. за финансирането на 80 % от покупната цена за оборудването и ремонтването на седем магазина. Годишната лихва е в размер на тримесечен SOFIBOR и надбавка 3 % и към датата на сключване на договора е в размер на 7.192 %. Крайният срок за погасяване на кредита е 31 януари 2016 г. Към 31 декември 2013 г. задължението по кредита е в размер на 746 хил. лв. Краткосрочната част от задължението по инвестиционния кредит е в размер на 42 хил. лв. Кредитът е обезпечен със залог на закупеното оборудване и залог върху вземанията по сметките на групата и съдлъжниците в банката.

Групата е получила от друга търговска банка комбиниран банков кредит – овърдрафт с лимит в размер на 710 хил. лв., непогасената част от който към 31 декември 2013 г. възлиза на 710 хил. лв. Срокът за погасяване на кредита е до 31 юли 2015 г. Лихвата по кредита се начислява ежемесечно на последно число и е платима текущо. За предоставения кредит се заплаща годишна лихва в размер на 7.45 %, формирана от едномесечен SOFIBOR увеличен с надбавка в размер на 5 %. Към датата на сключване на договора едномесечния SOFIBOR е в размер на 2.45 %. Кредитът е обезпечен със залог върху търговско оборудване и вземания на групата и друго юридическо лице, съдлъжник по кредита.

Групата е получила от търговска банка комбиниран банков кредит (инвестиционен и овърдрафт) лимит до 1,300 хил. лв., разпределен в лимит за инвестиционен кредит 400 хил. лв. и лимит за овърдрафт 900 хил. лв. С анекс размера на овърдрафт лимита е редуциран на 500 хил. лв. Срокът за издължаване по овърдрафта – 31 юли 2014 г. За предоставения овърдрафт лихвата е в размер на едномесечен СОФИБОР и надбавка от 5 %. Към датата на сключване на договора годишният лихвен процент за редовен дълг е 7.455% по овърдрафта. Кредитът е обезпечен със залог върху закупеното оборудване и вземанията по всички сметки в банката. Към 31 декември 2013 г. инвестиционния кредит е погасен изцяло. Към 31 декември 2013 г. групата има задължения по лимита за овърдрафта в размер на 497 хил. лв.

Групата е получила от една търговска банка кредит-овърдрафт с лимит 1,250 хил. лв., от които към 31 декември 2013 г. непогасената част възлиза на 1,227 хил. лв. Кредитът се предоставя с възможност за погасяване до 31 януари 2016 г. За предоставения кредит се заплаща годишна лихва в размер на едномесечен СОФИБОР и надбавка от 5 %. Към датата на сключване на договора годишният лихвен процент за редовен дълг е бил 7.455 %. Дружества от групата са закупили някои дълготрайни материални активи по договори за финансов лизинг. Лихвите по тези договори съответстват на средните пазарни равнища за страната за съответния период. Ръководството на дружеството-майка не счита, че са налице значими условия за промяна в договорените лихвени проценти, които да доведат до

допълнителни финансови рискове в резултат на ползването към 31 декември 2013 г. банкови кредити и изплащани задължения по договори за финансов лизинг.

Политиката на групата е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, групата очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност, ако това е обосновано. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания, задължения и краткосрочни заеми), поради която може да се приеме, че тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните предоставени заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към датата на баланса.

Увеличена конкуренция

Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на групата „ЦБА Асет Мениджмънт“ 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 работят дъщерните дружества на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД

Стратегията за развитие на дружеството, насочена към утвърждаване на управляваната от „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД търговска верига, като една от водещите в областта на търговия на дребно с хранителни стоки в България, остава непроменена. За целта ръководството предвижда:

- Повишаване на ефективността и развитие на фирмената инфраструктура по отношение на логистична база, централизация на процеси с потенциал за ефекти от мащаба и децентрализиране на процеси чиято ефективност е свързана с дейността на търговската мрежа, информационни технологии и повишаване квалификацията на екипа.
- Развитие на съществуващата мрежа от търговски обекти, откриване на нови търговски обекти, както и придобиване на съществуващи магазини.
- 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.

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

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

Дружеството планира да използва активно наложени добри международни практики с цел развитие на пазарната му 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.

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 Мениджмънт“ АД разполага. Натрупаните знания и практически опит на служителите са в основата на развитието и успешното прилагане на бизнес модела на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД. В този смисъл напускането или загубата на някои от ключовите служители или ръководители на групата би се отразило негативно върху дейността на групата.

Ръководният екип на дружеството-майка и групата е изграден преобладаващо от дългогодишни служители в структурата на компанията. По-голяма част от членовете на мениджърския екип в „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД и групата са работещи в компанията от самото създаване.

Ликвиден риск

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

Прегледът на резултатите на дъщерните дружества на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД показва, че през всички анализирани периоди дружеството и дъщерните му дружества са способни да погасяват текущите си задължения, като могат да покрият краткосрочните си задължения само с най-ликвидните си активи.

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на групата в договорените срокове.

Риск от участие в обединение за търговия

Реализирането на стратегията за развитие на дружеството и конкурентоспособността на неговите дъщерни дружества зависи силно от участието на дружеството и дъщерните дружества в обединение за търговия. Подобно участие е условие за постигане на популателна 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 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 минимизиране на този риск при управлението на дъщерните дружества и на търговските обекти, „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е въвело стандарти и е приложило автоматизация на редица ключови бизнес процеси. Тази практика позволява ясно делегиране на отговорности и развитие на фирмената инфраструктура. На тази база процесите, свързани с оперативното управление на дейността на търговските обекти, имат ясни правила и отговорници, което позволява висшето и средно ръководство на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД да фокусира върху развитието на дружеството и повишаването на ефективността.

Дружеството е разработило 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.

Риск от управление на растежа

Броят на действащите търговските обекти от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД са 27 към края на ЧЕТВЪРТОТО тримесечие на 2013 г.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ЧЕТВЪРТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 Г

- На 18 декември 2013 г. групата е сключила договор за банков инвестиционен кредит с една търговска банка в размер до 749 хил.лв, с цел за рефинансиране на задълженията на Кредитополучателя – дъщерно дружество, съгласно договор за заместване в дълг между предишния и новия длъжник. Годишният лихвен процент е формиран от базов лихвен индекс – 3-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 3%. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 4,131%. Солидарни длъжници по кредита са дружеството, както и трето лице. Кредитът се погасява съгласно погасителен план, на 24 равни месечни вноски и последна изравнителна погасителна вноска, дължима на 31.01.2016 г. За обезпечение на кредита е сключен договор за залог по реда на ЗОЗ между банката и дружеството, за залог върху вземанията по сключените лицензионни договори за търговска марка и договори за отстъпване право за стопанисване, управление и развитие на супермаркети.
- На 18 декември 2013 г. групата е сключила договор за стандартен кредит за оборотни средства с една търговска банка, в размер до 1 940 хил.лв, с цел за рефинансиране на задълженията на Кредитополучатели – две дъщерни дружества, съгласно договор за заместване в дълг между предишния и новия длъжник. Сумата на кредита е разпределена на два лимита: до 710 хил.лв и до 1 230 хил.лв.

Годишният лихвен процент е формиран от базов лихвен индекс – 1-месечен Софибор и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 5%. Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на годишния лихвен процент за редовен дълг е 5,225%. Солидарни длъжници по кредита са дъщерно дружество, както и трето лице. Кредитът се погасява съгласно погасителен план, както следва:

- За лимита от 710 хил.лв – падеж на 31.07.2015 г.
- За лимита от 1 230 хил.лв – 24 равни месечни вноски и последна изравнителна вноска, дължима на 31.01.2016 г.

За обезпечение на кредита е сключен договор за залог по реда на ЗОЗ между банката и дружеството, за залог върху вземанията по сключените лицензионни договори за търговска марка и договори за отстъпване право за стопанисване, управление и развитие на супермаркети. Във връзка с гореописаните Договори за кредит, са подписани вътрешни Договори за заместване в дълг, по силата на които ЦБА Асет Мениджмънт АД замества дъщерните дружества, в задълженията им към банката. Тези договори са обвързани с предстояща процедура по обезпечаване.

28 февруари 2014 г.

гр. Дебелец

За „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД

Председател на СД: Изпълнителен директор:
(Надежда Владева) (Красимир Гърдев)