

До
**СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА " ЦБА
АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ " АД**

От:
Марин Николов Маринов представляващ
„ЦБА СВИЦОВ“ ЕООД, ЕИК: 202427024,
със седалище в област Велико Търново,
община Велико Търново, гр. Велико Търново
5000, бул. „България“ №1,

**ИСКАНЕ ЗА ОДОБРЕНИЕ по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК и 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 Съвета на директорите на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД с получено писмо за намерение за 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, 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.

**ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩОТО ИСКАНЕ ЗА ОДОБРЕНИЕ И ДОКЛАД СА
СЛЕДНИТЕ СДЕЛКИ:**

I. Разпореждане с дълготрайни активи на „ЦБА СВИЦОВ“ ЕООД - недвижим имот, находящ се в град Свищов, наричан по-долу накратко "имота" 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. (четирихилядичетиристотинседемдесет и шест квадратни метра), отреден за общественообслужване 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.

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

Сключване на договор за продажба на дълготрайни активи - недвижим имот, находящ се в град Свищов, наричан по-долу накратко "имота" 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. (четирихилядичетиристотинседемдесет и шест квадратни метра), отреден за общественообслужване 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.

Страни по сделката:

Продавач: „ЦБА СВИЩОВ” ЕООД, ЕИК: 202427024, със седалище в област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Велико Търново 5000, бул. „България” №1, представлявано от Марин Николов Маринов.

Купувач по сделката е „ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО” АД, с ЕИК: 124000579, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий”15, представлявано от Валентин Викторов Зеленченко.

Купувача не е свързано или заинтересовано лице.

Стойност на сделката

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:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2013г. – 1 063 000 лева
- Съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2014г. – 1 059 000 лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно финансовия отчет за дейността на дружеството към 31.12.2014г., като една трета праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.3 т.1 а от ЗППЦК, е 353 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. Стойността на имуществото, предмет на сделките по ал. 3, е по-високата стойност съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество.

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 размер на 745 650 /Седемстотин четиридесет и пет хиляди шестотин и петдесет/ лева без ДДС. Оценката на имота по стойност при ускорена ликвидационна продажба е в размер на 692 300 /Шестотин деветдесет и две хиляди и триста/ лева без ДДС. Датата, към която са оценени активите, е 19 януари 2015 г.

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 срок до 30.07.2015г.

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 ипотека отбелязвания, след депозиране 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

Едно от основните направления, по които Управителният орган на дъщерното 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 оптимизира холдинговата си структура и 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 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 СВИЦОВ“ ЕООД. За целта, част от заема, който "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД има към банка, 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 67.9 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 СВИЦОВ“ 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.

Друга информация

„Банка ДСК“ ЕАД, удостоверява, във връзка с: 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, и Договор за кредит от 01.12.2010г. и всички анекси към него, сключен между „Банка ДСК“ ЕАД – кредитор и „ЦБА Асет мениджмънт“ АД кредитополучател, и на основание искане от нашия клиент „ЦБА Асет мениджмънт“ АД, че поема ангажимент да заличи учредената в полза на „Банка ДСК“ ЕАД договорна ипотека обезпечаваща посочените кредити, върху следния недвижим имот: *Урегулиран Поземлен Имот VI кв. 47 по ПУП на гр. Свищов за обществено и делово обслужване, находящ се в гр. Свищов ул. Алеко Константинов №2а, с идентификатор 65766.702.4139 съгл. скица №7090/27.10.2009г на СГКК В. Търново, с площ 4476кв.м., с начин на трайно ползване: незастроен имот за обществена сграда, комплекс, собственост на „ЦБА Свищов“ ЕООД, ведно с учреденото право на строеж за построяване на всички сгради, съгласно НА за учредяване на договорна ипотека №15, том 6, рег. №7858, дело №437 от 01.12.2010г. на нотариус Любомира Аджарска рег. №294 в НК, вписана вх.рег. №3951от 2010г. на Служба по вписванията гр. Свищов.*

Заличаването на договорната ипотека ще бъде извършено:

- след влизане в сила на заповед на кмета на Община Свищов за изменение на ПУП на град Свищов, касаещо гореописания недвижим имот;

- при сключване на окончателен договор между Община Свищов и „ЦБА Свищов“ ЕООД за прехвърляне правото на собственост върху новообразувания поземлен имот, и едновременно със сключването на окончателен договор между „ЦБА Свищов“ ЕООД и „Пътно строителство“ АД за прехвърляне правото на собственост върху новообразувания ПИ, като „Банка ДСК“ ЕАД с настоящото поема ангажимент, в деня на изповядване на сделката по покупко-продажба между „ЦБА Свищов“ ЕООД и „Пътно строителство“ АД пред нотариус в град Свищов, да депозира молба-съгласие за заличаване на вписаната ипотека.

II. Разпореждане с активи на „ЦБА СВИЩОВ“ ЕООД – парични средства в размер на 900 000 лв., получени от продажбата на гореописаният недвижим имот /дълготрайни активи/, които да бъдат предоставени под форма на паричен заем на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД с цел погашение по кредит-овърдрафт от 18.12.2009г. и всички анекси към него, сключен между „Банка ДСК“ ЕАД – кредитор и „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД кредитополучател


Описание на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка:

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 67.9 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, получени 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.

Параметри на договора за заем: сума: 900 000 лева, срок: 60 месеца с 24 месечен гратисен период, лихвен процент: 3.52%, състоящ се от ОЛП в размер на 0.02% + надбавка 3.5%.

Дата: 02.03.2010г.


/Марин Николов, Маринов,
Управител на „ЦБА Свищов“ ЕООД/