

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД
ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012г.,
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 О , АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ
ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 г. (01.10.2012г. - 31.12.2012г.)

В резултат на осъществената основна дейност на дружеството „ЦБА Асет Менѝджмънт” АД по управление и развитие на неговите дъщерни дружества през периода на четвъртото тримесечие на 2012 година са настъпили следните важни събития :

На 01-10-2012г. Проведено е Общо събрание на акционерите.

На 16.10.2012г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията в партидата на „ЦБА Асет Менѝджмънт” АД в частта Вписани обстоятелства са записани следните промени:

❖ Седалище и адрес на управление: област Велико Търново, община Велико Търново, гр.Дебелец 5030, местност „Устито”, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”

❖ Съвет на директорите: КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ, АТАНАС ЦВЕТАНОВ КЪНЧЕВ и НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА

❖ Представители: НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА и КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ с Начин на представяване - Заедно

❖ Заличено обстоятелство: Надзорен и Управителен съвет

На 29.10.2012г. в Търговският регистър на Агенцията по вписванията по партидата на дъщерното предприятие „ЦБА ФРАНЧАЙЗ” ЕООД, ЕИК 201094225, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: Избран е нов управител на дружеството – МАРТИН МИЛЕНОВ КОНДОВ;

На 05.11.2012г. ЦБА ФРАНЧАЙЗ” ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, на сключи договор за наем на нов супермаркет в град Русе за срок от десет години Обектът е разположен на 320 квадратни метра, в едноетажна сграда, находяща се на ул.”Шипка” № 20, в централната част на града.

На 09.11.2012г. „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, прекрати по взаимно съгласие договор за наем на търг.обект „ЦБА СВОБОДА”, намиращ се в гр.София, Столична Община, район „Надежда”, ж.к.”Свобода”, ул.”Ген.Н.Жеков”, до блок 12

На 04.12.2012г. „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, прекрати по взаимно съгласие договор за наем на търг.обект „ЦБА ЛЮЛИН”, намиращ се в гр. София, район „Люлин”, ж.к. „Люлин 6 м.р., бул. „Панчо Владигеров” No 15

„ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, реорганизира търговските си обекти в регион Габрово, регион Русе и регион Велико Търново като обекти на „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД преминават към управление на ЦБА ФРАНЧАЙЗ” ЕООД – дружество също от групата на „ЦБА Асет Менѝджмънт” АД.

Във връзка с приетото решение обектите преминават както следва:

Обект ЦБА „Дряново” с адрес гр. Дряново, ул. „Бачо Киро” №32 - от 23.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Младост“ с адрес гр. Габрово, ул. „Свищовска“ №71 - от 26.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Търговски парк“ с адрес гр. В. Търново, ул. „Магистрална“17 - от 27.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Трети март“ с адрес гр. Габрово, ул. „Трети март“ №49 - от 29.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Хали“ с адрес гр. Габрово, ул. „Радецка“ №14 - от 02.12.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Здравец“, находящ се в гр. Русе, ж.к. „Изток“, бул.„Липник“ 88, от 08.12.2012г. се прехвърля от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Хали Русе“, находящ се в гр. Русе, ул. „Александровска“ No 93, от 10.12.2012г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Двойно десет“, находящ се в гр. Русе, ул.„Плиска“ No 94, от 13.12.2012г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Чобанов“, находящ се в гр. Русе, кв.„Дружба III“, ул. „Даме Груев“ No 2, от 14.12.2012г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

На 17.12.2012г. в Търговският регистър на Агенцията по вписванията по партидата на дъщерното предприятие „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, ЕИК 104607753, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: Избран е нов управител на дружеството – Димитър Русев Русев;

На 18.12.2012г. е освободен от длъжност Директор за връзки с инвеститорите Димитър Русев Русев и с решение на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД на длъжност Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е назначена Бисерка Йосифова Божкова.

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

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012Г С НАТРУПВАНЕ.

На 23.01.2012 г. във връзка с ново изградения Логистичен център и офисни площи в структурата на ЦБА групата, и с цел постигане на максимална синергия в областта на търговските операции, Централният офис на ЦБА Асет Мениджмънт АД се премести на адрес: гр. Дебелец п.к.5030, Местност Устито ПИ 035026, Етаж 1–ви надземен, в сградата на Логистичен Център ЦБА. Всички останали данни на дружеството остават непроменени.

На 08.02.2012 г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД сключи договор за наем на нов супермаркет в гр. Трявна за срок от 20 години. Обектът се намира в централната част на гр.Трявна, разположен на близо 300 квадратни метра, в търговски комплекс на ул.„Ангел Кънчев“ № 50.

На 15.02.2012 г. е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията промяна в представляващия на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ ЮГ“ ООД за назначаване на нов управител на дружеството, а именно Милен Стефанов Петров, и е заличен Георги Атанасов Миронов. Променено е седалището и адреса на управление на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ ЮГ“ ООД, от град

Велико Търново, ул. "Магистрална" № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“.

На 14.03.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, в частта Вписани обстоятелства е записана промяна на седалището и адреса на управление на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД - променено от град Велико Търново, ул. "Магистрална" № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“. Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Дружествен договор на „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството.

На 14.03.2012 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, в частта Вписани обстоятелства е записана промяна на седалището и адреса на управление на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД - променено от град Велико Търново, ул. "Магистрална" № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“. Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Дружествен договор на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството.

На 28.03.2012 г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД като наемател подписа споразумение с наемодателя „Лора Х2“ ЕООД, ЕИК: 125538869, и „Леско“ ЕООД, ЕИК: 125550889, трета страна, по силата на което страните прекратиха по взаимно съгласие договор за наем от 14.11.2007г., считано от 01.04.2012г., по отношение на обектите в гр.Търговище, а именно: 1/ Супермаркет I в Търговски комплекс, гр.Търговище, ул."Гладстон" № 1; 2/ Магазин в Търговски комплекс, Търговище, бул."Сюрен" № 1, и 3/ Сграда за търговия – супермаркет, гр.Търговище, ул."Трапезица" № 15. „ЦБА Търговия“ ЕООД е в процес на договаряне на нови локации на които да открие свои магазини.

Към 12.04.2012г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ЦБА Логистика“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: №61558; Седалището и адреса на управление на „ЦБА Логистика“ ЕООД, е променено от град Велико Търново, ул. "Магистрална" № 17, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“; Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Учредителен акт на „ЦБА Логистика“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството.

На 23-04-2012г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Годишен консолидиран отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за 2011г.

На 25-04-2012г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен индивидуален финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за първото тримесечие на 2012г.

На 18.05.2012г. „ЦБА Франчайз“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД сключи предварителен договор за наем на нов супермаркет в град Велико Търново за срок от десет години. Обектът е разположен на 316 квадратни метра, в жилищна сграда с търговски части, находяща се на ул."Ален Мак" № 13, в централната част на града.

На 31-05-2012г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен консолидиран финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за първото тримесечие на 2012г.

На 14.06.2012г. „ЦБА Франчайз“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД сключи нов договор за наем за супермаркет в град Горна Оряховица за срок от десет години.

На 05-07-2012г. „ЦБА Франчайз“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД отвори вратите на супермаркет ЦБА ГУМ в град Горна Оряховица. Обектът е разположен на 780 квадратни метра, в ГУМ Горна Оряховица, находящ се на пл. "Георги Измирлиев" № 2 А, в идеалния център на града.

На 31-07-2012г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен индивидуален финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД за третото тримесечие на 2012г.

На 01-08-2012г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД, като наемател подписа споразумение с наемодателя „Хефест Комерс“ ООД, ЕИК: 104599388 по силата на което, считано от 01.08.2012г., страните прекратяват по взаимно съгласие договор за наем от 12.10.2006г, касаещ търговски обект ЦБА "Стивн" в гр. Велико Търново, кв. "Бузлуджа", ул. "Георги Живков" №1А. „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД планира скорошно отваряне на нов обект във Велико Търново, за който дъщерно му дружество има подписан от 18.05.2012г. договор за наем. Обектът е разположен на 316 квадратни метра, в жилищна сграда с търговски части, находяща се на ул. "Ален Мак" № 13, в централната част на града.

На 30-08-2012г. дружеството предостави на КФН, БФБ и обществеността Тримесечен консолидиран финансов отчет на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД за третото тримесечие на 2012г.

Към 09.08.2012г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията по партидата на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД, в частта Вписани обстоятелства са записани следните промяни: &#; Съдружникът „МИКС КОМЕРС“ ЕООД, ЕИК 104602027, продава 490 (четиристотин и деветдесет) дружествени дяла на съдружника „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, ЕИК 104607753, с което се приема „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, ЕИК 104607753 за едноличен собственик на капитала на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ООД; Променя се наименованието на дружеството от „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ООД на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, като и седалището и адреса на управление е променено от гр. Велико Търново, местност „Козлуджа“, ПИ 520 683 и 523 837, ЕИК 201052692, на гр. Дебелец, местност Устито ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“; Съобразно промяната на обстоятелството е приет нов Учредителен акт на „ИНТЕГРАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, съдържащ извършените промени в дружеството. Приложено изпраща удостоверение от ТР с изх. № 20120809123444/ 09.08.2012г. и актуален Учредителен акт от 26.07.2012г.

На 22-08-2012г. бе представяна покана за свикване на общо събрание на акционерите на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД, и материали за общо събрание на акционерите.

На 24-08-2012г. бе публикувана в национален ежедневник поканата за свикване на общо събрание на акционерите на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД.

На 18-09-2012г. „ЦБА Търговия“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД, затвори свой търговски обект ЦБА "Здравец 2", намиращ се в гр. Русе, кв. "Здравец - Изток", бул. "Липник" № 58.

На 01-10-2012г. Проведено е Общо събрание на акционерите.

На 16.10.2012г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията в партидата на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД в частта Вписани обстоятелства са записани следните промени:

❖ Седалище и адрес на управление: област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Дебелец 5030, местност „Устито“, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА“

❖ Съвет на директорите: КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ, АТАНАС ЦВЕТАНОВ КЪНЧЕВ и НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА

❖ Представители: НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА и КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ с Начин на представляване - Заедно

❖ Заличено обстоятелство: Надзорен и Управителен съвет

На 29.10.2012г. в Търговският регистър на Агенцията по вписванията по партидата на дъщерното предприятие „ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, ЕИК 201094225, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: Избран е нов управител на дружеството – МАРТИН МИЛЕНОВ КОНДОВ;

На 05.11.2012г. ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, на сключи договор за наем на нов супермаркет в град Русе за срок от

десет години Обектът е разположен на 320 квадратни метра, в едноетажна сграда, находяща се на ул. "Шишка" № 20, в централната част на града.

На 09.11.2012г. „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, прекрати по взаимно съгласие договор за наем на търг.обект „ЦБА СВОБОДА“, намиращ се в гр.София, Столична Община, район „Надежда“, ж.к.“Свобода“, ул.“Ген.Н.Жеков“, до блок 12

На 04.12.2012г. „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, прекрати по взаимно съгласие договор за наем на търг.обект „ЦБА ЛЮЛИН“, намиращ се в гр. София, район „Люлин“, ж.к. „Люлин 6 м.р., бул. „Панчо Владигеров“ No 15

„ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, реорганизира търговските си обекти в регион Габрово, регион Русе и регион Велико Търново като обекти на „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, дружество от групата на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД преминават към управление на ЦБА ФРАНЧАЙЗ“ ЕООД – дружество също от групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД.

Във връзка с приетото решение обектите преминават както следва:

Обект ЦБА „Дряново“ с адрес гр. Дряново, ул. „Бачо Киро“ №32 - от 23.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Младост“ с адрес гр. Габрово, ул „Свищовска“ №71 - от 26.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Търговски парк“ с адрес гр. В. Търново, ул. „Магистрална“17 - от 27.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Трети март“ с адрес гр. Габрово, ул. „Трети март“ №49 - от 29.11.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект ЦБА „Хали“ с адрес гр. Габрово, ул „Радецка“ №14 - от 02.12.2012г се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Здравец“, находящ се в гр. Русе, ж.к. „Изток“, бул.“Липник“ 88, от 08.12.2012г. се прехвърля от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Хали Русе“, находящ се в гр. Русе, ул. „Александровска“ No 93, от 10.12.2012г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Двойно десет“, находящ се в гр. Русе, ул.„Плиска“ No 94, от 13.12.2012г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

Обект „ЦБА Чобанов“, находящ се в гр. Русе, кв.“Дружба III“, ул. „Даме Груев“ No 2, от 14.12.2012г. се прехвърля за управление от ЦБА Търговия ЕООД с към ЦБА Франчайз ЕООД;

На 17.12.2012г. в Търговският регистър на Агенцията по вписванията по партидата на дъщерното предприятие „ЦБА ТЪРГОВИЯ“ ЕООД, ЕИК 104607753, в частта Вписани обстоятелства е записана следната промяна: Избран е нов управител на дружеството – Димитър Русев Русев;

На 18.12.2012г. е освободен от длъжност Директор за връзки с инвеститорите Димитър Русев Русев и с решение на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД на длъжност Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е назначена Бисерка Йосифова Божкова.

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 Менџджмънт“ АД: www.cbaamg.com

III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 Г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

„ЦБА Асет Менџджмънт“ АД е „дружество-майка“ 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 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 Менџджмънт“ 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 индивидуалния междинен финансов отчет на „ЦБА Асет Менџджмънт“ АД, към 31 декември 2012 г., дружеството е реализирало приходи в размер на 930 хил. лева. Разходите за дейността на дружеството за отчетния период възлизат на 1 679 хил. лева като най-голям дял в разходите са разходи за персонала в размер на 1 138 хил. лева и разходи за външни услуги в размер на 230 хил. лева. За четвъртото тримесечие на 2012 г. дружеството е реализирало отрицателен финансов резултат преди облагане с данъци в размер на 730 хил. лева. Нетния финансов резултат на дружеството към 30 септември 2012 г. възлиза на минус 730 хил. лева.

IV. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО 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.

Към 31 декември 2012 г. групата изплати задължение по дългосрочен инвестиционен кредит с първоначален размер на кредита в размер на 900 хил. лв. Кредита е погасен съгласно договорения срок за погасяване август 2012 г. Годишната лихва по кредита се определя от основния лихвен процент на БНБ, увеличен с три пункта. Годишната лихва по кредита е променена през април 2009 г. и се формира от 1 (едно) месечен СОФИБОР плюс надбавка в размер на 3.5%. Кредитът е обезпечен с две ипотечи върху поземлени имоти, принадлежащи на свързани с мажоритарните акционери търговски дружества, с първи по ред особени залози на дълготрайни активи и стоки, принадлежащи на групата, както и със запис на заповед, авалиран от ключови членове на ръководството на дружеството. Обезпеченията по дългосрочния инвестиционен кредит са освободени от тежести при изплащане на кредита в края на месец Август 2012 година.

Дружеството е закупило някои дълготрайни материални активи по договор за финансов лизинг. Лихвите по тези договори съответстват на средните пазарни равнища за страната за съответния период. Ръководството на дружеството 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 30 декември 2012г. банкови кредити и изплащани задължения по договори за финансов лизинг.

Политиката на дружеството 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, дружеството 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 „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД и дъщерните му дружества са високи и 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 (деноношни 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 „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. Ръководният екип на дружеството е изграден от дългогодишни служители в структурата на компанията. Текуществото в екипа на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД и ръководния екип на дъщерните дружества може да се определи като ниско. По-голяма част от служителите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД са в дружеството от самото му 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 покупателна 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:

- 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

с изобретения, което позволява външето и средно ръководство на „ЦБА Асет Менѝджмънт“ АД да фокусира върху развитието на дружеството и повишаването на ефективността.

Дружеството е разработило и прилага множество стандарти, свързани с обслужването на клиентите, управление на информацията, управлението на логистиката и складовите запаси, изборът и обучението на персонала и др.

Риск от управление на растежа

Броят на действащите търговските обекти от веригата на „ЦБА Асет Менѝджмънт“ АД от 42 в края на 2011г. е редуциран на 37 към края на четвъртото тримесечие на 2012 г. Минимизира се риска, породен от бързите темпове на растеж на групата в последните години. За да намали този риск, дружеството е предприело още редица мерки. Успешно се прилагат и разширени анализи на резултатите, със средствата на софтуер от типа „Бизнес Интелиджънс“ и ERP. Чрез тях бе подобрен репортингът, контрола и анализът за целите на мениджмънта, с цел по ефективното управление на верига магазини. Приключил е първия етап от внедряването на ERP решение, което ще обхване всички нива на дружеството.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 Г.

През четвъртото тримесечие на 2012г. няма сключени големи сделки между „ЦБА Асет Менѝджмънт“ АД и свързани лица.

30 Януари 2013 г.

гр. Дебелец

За „ЦБА Асет Менѝджмънт“ АД

Председател на СД:

(Надежда Владева)

Изпълнителен директор:

(Красимир Бърдев)

