

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” - АД  
И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА  
ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014г.,  
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 Б. О, ал. 4, т. 2 ОТ ЗППК**

**I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” - АД,  
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 г. (01.10.2014г. - 31.12.2014 г.)**

В резултат на осъществената основна дейност на групата на „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД през периода на ЧЕТВЪРТТО тримесечие на 2014 г. са настъпили следните важни събития за групата:

на 16.10.2014 г., дъщерното дружество на „ЦБА Асет менџджмънт” АД, „ЦБА Франчайз” - ЕООД има вписана промяна в обстоятелствата в ТР към Агенция по вписванията, като променя управителя от Мартин Миленов Кондов на Ясен Славов Димов.

**II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” - АД,  
НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ЧЕТВЪРТТО  
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 г.**

На 18.02.2014 г., между „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД и една търговска банка бе подписан анекс към договор за кредит-овърдрафт от 18.12.2009 г. за 3,000 хил. лв., както следва - „ЦБА Асет Менџджмънт” АД да встъпи в правата и задълженията на Кредитополучател и да замени дъщерно дружество, като то остава солидарен длъжник за целия размер на кредита. Срокът на кредита се прсдължава до 30.06.2014 г. Кредитът е обезпечен с активи, собственост на дружества от групата на „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД, както и на трети лица. Учредява се ново обезпечение върху кредита – залог върху вземания на дружества от групата на „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД, както и на трети лица.

На 18.02.2014 г. между ЦБААсет Менџджмънт - АД и една търговска банка бе подписан анекс към договор за инвестиционен кредит от 01.12.2010 г. в размер на 3,321 хил. евро, както следва - „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД да встъпи в правата и задълженията на Кредитополучател и да замени дъщерно дружество, като то остава солидарен длъжник за целия размер на кредита. Променя се начина на погасяване на кредита, за което страните подписват нов погасителен план, приложение към договора. Кредитът е обезпечен с ипотека върху актив – недвижим имот, залог върху активи – собственост на дружества от групата на „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД, залог върху активи, собственост на трети лица. Учредява се ново обезпечение върху кредита – залог върху вземания на дружества от групата на „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД, както и на трети лица.

През март 2014 г. дружеството-майка е изпълнило поетите в края на 2013 г., неотложни ангажименти и задължения по двата сключени договори за банков инвестиционен кредит в размер до 749 хил. лв и стандартен кредит за оборотни средства, в размер до 1,940 хил. лв с една търговска банка Кредитите са усвоени от дружеството.

През март 2014 г. дружеството-майка е предоставило заеми на две дъщерни дружества с общ размер 11,581 хил. лв. Условието по заеми са обвързани със сключените от дружеството договори за кредити с две търговски банки. Вземанията по тези заеми са взаимно прихванати в края на м.март 2014 г. със съществуващи между страните разчети вследствие покупки на определени активи от вече продадените дъщерни дружества.

В края на февруари 2014 г. Съветът на директорите на дружеството е разгледал финансовото състояние на дъщерното дружество „ЦБА Търговия“ – ЕООД. В резултат на направения анализ на натрупаните загуби и отрицателни нетни активи, както и въз основа на получена оценка от независими оценители е взето решение направената инвестиция в това дъщерно дружество по цена придобиване към 31 декември 2013 г. за 27,346 хил. лв. да бъде обезценена на 100 %. В същото време Съветът на директорите следва да се ангажира с освобождаване на дружеството от тази инвестиция през 2014 г.

През март 2014 г. групата е продала своето дъщерно дружество ЦБА Търговия – ЕООД. Съгласно извършена оценка от професионални оценители пазарната цена на тази инвестиция е един лев, за колкото е сключена сделката. Чрез ЦБА Търговия – ЕООД групата е контролирала и нейните дъщерни дружества ЦБА Дебелец – ЕООД, ЦБА Каварна – ООД и Интеграл България – ЕООД. Затова при изготвянето на настоящия финансов отчет ръководството на групата е обезценило напълно своята инвестиция в ЦБА Търговия - ЕООД, поради която тя, заедно с нейните дъщерни дружества не е консолидирана. Ръководството на групата има договореност за покупка на определени активи, необходими за осъществяване на дейността ѝ от вече продадените дъщерни дружества. Задълженията за тези покупки са взаимно прихванати със съществуващи между страните разчети. В същото време в резултат на освобождаването от тази инвестиция и свързаните с това натрупаните загуби и отрицателните нетни активи на дъщерните дружества, в дела на собствениците на групата са настъпили положителни промени за 24,343 хил. лв.

Дъщерното дружество „ЦБА Франчайз“ - ЕООД продаде притежаваните от него 51 % от капитала на дружеството „ЦБА Франчайз Юг“ - ООД. След продажбата „ЦБА Франчайз“ - ЕООД не притежава дялово участие в дружеството „ЦБА Франчайз Юг“ - ООД. Обстоятелството е вписано на 24.06.2014 г. в ТР към Агенция по вписванията в партидата на „ЦБА Франчайз Юг“ - ООД.

На 1.09.2014 г. дъщерното дружество „ЦБА Франчайз“ - ЕООД затваря следният търговски обект: „ЦБА Хали“ гр.Русе, находящ се в гр.Русе, ул.”Александровска” №93, поради изтичане на договора за наем.

На 30.09.2014 г. дъщерното дружество „ЦБА Франчайз“ - ЕООД затваря следният търговски обект: „ЦБА Габрово“ гр.Габрово, находящ се в гр. Габрово, ул.”Радецка” No 18, поради изтичане на договора за наем.

На 16.10.2014 г., дъщерното дружество на „ЦБА Асет мениджмънт“ АД,- „ЦБА Франчайз“ - ЕООД има вписана промяна в обстоятелствата в ТР към Агенция по вписванията, като променя управителя от Мартин Миленов Кондов на Ясен Славов Димов.

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](http://www.cbaamg.com)

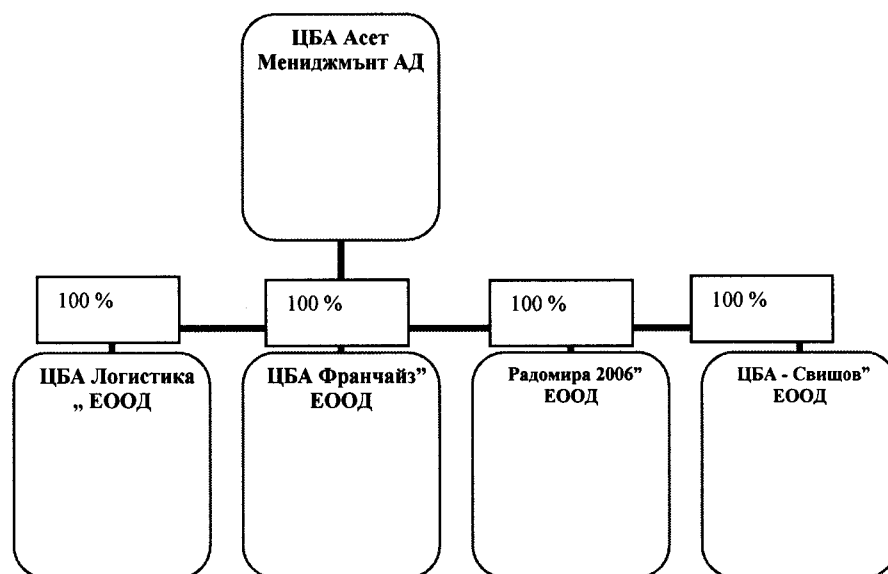
### **III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ - АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ В КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

„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, управлението и консултирането на дъщерни дружества, финансирането на дружества, в които то участва, както и реализиране на приходи от лицензни такси В този смисъл основните приходи на групата на „ЦБА Асет Мениджмънт“ - АД се формират от

дъщерните му дружества, както и от трети лица. 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 2014 г., групата е реализирала приходи в размер на 32,720 хил. лева, което представлява спад на приходите с около 28 % спрямо същия отчетен период на 2013 г., което е в резултат на закриване губещи обекти и прекратяване оперативна дейност в губещи региони. Брутният марж на продажбите за дванадесетте месеца на 2014 г. е в размер на 26% (за същия период на 2013 г. е 29%). Разходите за дейността за отчетния период на групата възлизат на 8,913 хил. лева като най-голям дял в разходите имат разходите за персонал в размер на 3,333 хил. лв., следвани от разходите за външни услуги в размер на 2,263 хил. лв. За дванадесетте месеца на 2014 г. групата е реализирала отрицателен финансов резултат преди лихвени разходи и облагане с данъци в размер на 340 хил. лв., и отрицателен финансов резултат след лихви и данъци в размер на 1,115 хил. лв. Във връзка с предприетите стъпки по прекратяване на дейности, които генерират отрицателен финансов резултат, групата се стреми към овладяване на загубите.

#### Структура на групата на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД към 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.



Дружества, участващи в консолидацията на групата към 31.12.2014 г., на които „ЦБА Асет Мениджмънт” - 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. 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 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 услугите, предоставяни от групата, 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

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 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 работят дъщерните дружества на „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД

„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, управлението и консултирането на дъщерни дружества, инвестирането в капитал и финансирането на дружества, в които то участва, както и реализиране приходи по договори за предоставени лицензионни права върху търговска марка. Основните приходи на групата на „ЦБА Асет Менџджмънт” - АД се формират от дъщерните му дружества, както и от лицензни такси по сключени договори на дружеството-майка. Основната сфера на дейност на дъщерните дружества е продажбата на дребно на хранителни и нехранителни стоки чрез верига магазини, принадлежащи към Търговска мрежа „ЦБА”, както и отдаване под наем на имоти за търговска дейност.

- Повишаване на ефективността 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.

- Оптимизиране на съществуващата мрежа от търговски обекти, закриване на губещи търговски обекти, както и преотдаване на магазини, които генерират съществени загуби от търговска дейност.

- Активно управление на клиентите чрез програмата за лоялност, като се предлагат допълнителни услуги, промоции, асортимент и други подобни.

Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на групата са все по-динамични. В последните години навлязоха няколко основни чуждестранни вериги, които вече са в напреднала фаза на консолидиране на пазара, предлагащи сходни услуги и продукти. Очаква се с това 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.

От основно значение е осигуряването на ключови локации и оптимизиране по отношение обемите и оперативните резултати на магазините от мрежата - денонощни магазини, магазини за ежедневни покупки – т.нар. convenience stores или удобните магазини, и супермаркети.

Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на „ЦБА Асет Менѝджмънт” - АД са относително определими, дружеството развива дейност по инвестиране в дъщерни дружества, наемотдаване на собствени имоти и приходи от такси по лицензионни договори. Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на някои от 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 Менѝджмънт” - АД.

#### **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 Менѝджмънт” - АД разполага. Натрупаните знания и практически опит на служителите са в основата на развитието и успешното прилагане на бизнес модела на „ЦБА Асет Менѝджмънт” - 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. Някои от членовете на мениджърския екип в групата са работещи в компанията от самото създаване. Привлечени са и мениджъри с доказан потенциал от компании с подобен предмет на дейност.

#### **Ликвиден риск**

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

Прегледът на резултатите на дъщерните дружества на „ЦБА Асет Менѝджмънт” - АД за отчетния период показва, че дъщерните му дружества изпитват значителни затруднения да погасяват текущите си задължения, като намаляват възможностите им да покриват част от краткосрочните си задължения с ликвидните си активи.

В края на отчетния период възникват предпоставки за създаване на ликвидни затруднения относно активите във форма на парични средства, поради извършени съществени плащания за начислени редовни и наказателни лихви по просрочен банков кредит, както и плащания във връзка с преустановяване на дейност в губещи търговски обекти.

Поради това обстоятелство, 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.

Ръководството на групата е преговаря с потенциални купувачи, с цел продажба на недвижими имоти и погасяване на задължения към банкови институции.

#### **Риск от участие в обединение за търговия**

Реализирането на стратегията за развитие на групата и конкурентоспособността на дъщерните 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, както и поддържане стабилност на търговската мрежа от обекти в 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.

#### **Риск от управление на растежа**

Броят на действащите търговските обекти от веригата на „ЦБА Асет Мениджмънт” - АД от 19 в края на третото тримесечие на 2014 г. остават непроменени към края на четвъртото тримесечие на 2014 г.

### **V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 Г.**

През изминалото тримесечие, за периода 1.10.2014г. - 31.12.2014 г. няма големи сделки между свързани лица.

27.02.2015 г.

гр. Дебелец

За „ЦБА Асет Мениджмънт” АД

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