

До акционерите на „ЦБА АСЕТ  
МЕНИДЖМЪНТ“ АД, гр. Велико Търново

## ДОКЛАД

от

Управителния съвет на

„ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

**Относно: Целесъобразността и условията на сделка по чл. 114 от ЗППЦК  
- Покупка на 100% от капитала на „Бурлекс 104“ АД, собственик на  
верига от магазини за хранителни стоки с марка „Бурлекс“.**

### УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен с решение от 20.03.2008 г. от Управителния съвет на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, гр. Велико Търново, в съответствие с изискването и в срока по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Настоящият доклад на Управителния съвет на дружеството представлява част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 30.05.2008 г. (наричано по-долу само "Общото събрание")

Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделка по закупуване на 100% от капитала на „Бурлекс 104“ АД, собственик на верига от магазини за хранителни стоки с марка „Бурлекс“, с оглед вземането на информирано решение от Общото събрание по дневния ред - овластяване на Управителния съвет на дружеството да извърши горепосочената сделка.

На заседание на Управителния съвет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД от 20.03.2008 г. е взето решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството на 30 май 2008 г. от в 10 ч. в сградата на Интерхотел Велико Търново, Конферентна зала, гр, Велико Търново, ул. „Ал. Пенчев“ № 2, при дневен ред: Вземане решение за овластяване на УС и изпълнителния директор на дружеството, за извършване на сделки по чл. 114 ЗППЦК; Проект за решение - ОС взема решение за овластяване на УС и изпълнителния директор на дружеството, за извършване на сделки по чл. 114 ЗППЦК. Сделката, касае придобиването на 100% от акциите на „Бурлекс 104“ АД, собственик на варненската верига за магазини Бурлекс. Капиталът на придобиваното дружество е в размер на 1 000 000 лева, разпределен между две юридически лица - „Николай Буров“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Отец Паисий“ 40, магазин „Бурлекс“, рег. по ф.д. № 208/2007 г., ЕИК по БУЛСТАТ 148081422, представлявано от управителя НИКОЛАЙ ДИМИТРОВ БУРОВ, притежаващо 70 % от капитала на „Бурлекс 104“ АД или 700 000 акции с номинал 1 лев, всяка една от тях и „Шулеков“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Никола Козлев“ № 24, вх.В, ет. 7, ап.20, рег. по ф.д. № 209/2007 г., ЕИК по БУЛСТАТ 148081408, представлявано от управителя ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ ШУЛЕКОВ, притежаващо 30 % от капитала на „Бурлекс 104“ АД или 300 000 акции с номинал 1 лев, всяка една от тях.

Във връзка с гореизложеното и на основание Чл. 114, ал.1, т. 1 от ЗППЦК сделката се нуждае от одобрение на Общото събрание на акционерите, тъй като в резултат от нея дружеството ще придобие дълготрайни активи на обща стойност надхвърляща една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството. Сделката не се явява такава със заинтересувани лица по смисъла на чл. 114 от ЗППЦК.

С настоящия доклад на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК във връзка с чл. 46 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа Управителния съвет на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД излага мотивите си за горепосочената сделка.

Продавачи по сделката са „Николай Буров“ ЕООД и „Шулеков“ ЕООД, а купувач е „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, като предмета е 1 000 000 акции с номинал 1 лев, представляващи 100 % от капитала на „Бурлекс 104“ АД - акционерно дружество със седалище и адрес на управление гр. Варна, к-с “Чайка” бл.27, регистрирано с решение по ф.д. № 5455/2006 г. на Варненски окръжен съд, ЕИК по БУЛСТАТ 148079407.

Стойността на сделката не може да се оповести на основание чл. 46, ал. 2 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и

допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа предвид факта, че придобиваното дружество е в процес на проучване и окончателната цена ще се определи в зависимост от резултатите на това проучване, както и на редица елементи, които влияят на формирането на покупната цена, като едно предварително обявяване на тези условия би могло да доведе до съществени вреди за публичното дружество,

Придобиваното дружество управлява 11 супермаркета, разположени на ключови локации, 8 от тях са във Варна и по един в Добрич, Провадия и Каварна. Негова собственост са 6 от магазините, а за останалите 5 има дългогодишни договори за наем. Компанията притежава близо 7 хил. кв. м земя, а шестте му собствени супермаркета са с обща РЗП близо 9 000 кв. м. Чистата търговска площ на всички магазини от веригата „БУРЛЕКС“ е 6 310 кв. м. Приходите от продажби за 2007 г. на „Бурлекс 104“ се очаква да надхвърлят 36 млн. лв. (без ДДС), а за 2008 г., прогнозните приходи са 40 млн. Лв ( без ДДС).

11-те супермаркета на „Бурлекс 104“ООД са отлично ситуирани в централните части на гр. Варна, гр. Добрич, гр. Каварна и гр. Провадия, както и на ключови локации в основните жилищни квартали на третия по големина град в България. По същество те представляват типичният „Convenient store“, каквито по характер са и основните магазини на дъщерните дружества на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД. Няколко от магазините са с площ над 2000кв.м. с което се класифицират като хипермаркети.

Придобиваната компания притежава близо 7 хил. кв. м земя, а шесте му собствени супермаркета са с обща РЗП близо 9 000 кв. м. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД не включва в политиката си притежаване и управление на недвижимо имущество. В тази връзка на следващ етап, ще бъде обособено ново дъщерно дружество «Бурлекс Имоти»ЕООД, в което ще бъде отделена собствеността. На практика цената на придобиване е равна на цената на недвижимата собственост без да се взимат предвид останалите активи на фирмата, както и самият Бизнес т.е. резултатите от търговията на дребно.

Основното търговско оборудване, както и хардуерът и софтуерът който използва веригата „Бурлекс“ са същите с които работи и „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД .От тази гледна точка разходите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД, по отношение на присъщите ни мениджърски практики, след като сделката се финализира ще бъдат минимални.

ЦБА Асет Мениджмънт АД, чрез своите дъщерни дружества ще управлява 29 супермаркета, разположени в София, Варна, Русе, Търговище, Добрич, Велико Търново, Габрово, Провадия и Каварна, след успешно финализиране на договора и придобиването на новите магазини. С това пазарните позиции на групата ще се подобрят, което ще доведе до получаване на по-добри търговски

и маркетингови условия при договарянето с доставчици, както и редица ефекти от мащаба.

От началото на 2008 г. Дружеството откри 4 свои супермаркета в Търговище и сключи десетгодишен договор за наем на нов магазин в Габрово. През март предстои да бъде открит първия и хипермаркет в София, както и нов такъв в Търговски парк Велико Търново.

Общата търговска площ към средата на 2008 г. ще достигне 16 500 кв. м, което ще е доведе до нарастване на приходите на дружеството за 2008 г. с повече от два и половина пъти спрямо 2007 г.

Дружество година	ЦБА АМ конс.			Бурлекс 104			ЦБА АМ конс (+Бурлекс)		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<b>Показатели</b>									
<b>НПч</b>	1250	2300	3900	-150	700	1200	1250	3000	5100
<b>ЕБИТДА</b>	1920	3480	5060	950	1660	1830	1920	5140	6890

Очакваният срок за финализиране на предложената сделка се поставя в зависимост и от решение на КЗК за разрешаване на концентрация на стопанска дейност на основание чл. 24, ал.1, във връзка с чл.21, ал.1, т.2 от Закона за защита на конкуренцията, поради което нашите прогнози са това да се случи до 30/06/2008 г.

Поради изложеното до тук, считаме че сделката за изключително важна за дружеството, за да се поддържа и развива конкурентноспособността му, както и с оглед на бъдещите планове за разкриване на търговски обекти в региони, където популателната способност на населението надхвърля средната за страната.

Поради тези причини Управителния съвет предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка, описана в този доклад.

**За Управителния съвет „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД**

**Ивайло Маринов -**

**Изпълнителен директор на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД**