

ДО

**Общото събрание на акционерите на
"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД**

От

**Съвета на директорите на "ЦБА АСЕТ
МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК: 104672605,
град Дебелец**

**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 ОСА на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД със сделка която сама по себе си не е от обхвата на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК т.като не надхвърля прага от 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, както и с целесъобразността и съществените условия на сделка, с оглед вземане на решения за извършване на сделки по чл.114 ал.1 от ЗППЦК, в резултат на което дружеството ще се разпорежи с дълготрайни материални активи. Сделката не попада в хипотезата на ал.5 на чл.114 от ЗППЦК, тъй като сама по себе си не надхвърля прага от 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, и не е част от поредица сделки, извършени от дружеството в последните три календарни години със същия контрагент или свързани с него лица.

Сделката се предлага на гласуване, т.като в края на февруари 2014 г. Съветът на директорите на дружеството е разгледал финансовото състояние на икономическата група и преди всичко това на дъщерното дружество ЦБА Търговия – ЕООД. В резултат на направения анализ на натрупаните загуби и отрицателни нетни активи към 31 декември 2013 г., както и въз основа на получена оценка от независими оценители е взето решение направената инвестиция в това дъщерно дружество по цена придобиване за 27,346 хил. лв. да бъде обезценена до 100 %. В същото време Съветът на директорите се е ангажирал с освобождаване на дружеството от тази инвестиция. В резултат на това през март 2014 г. дружеството е сключило договор за покупко продажба на всички дружествени дялове в 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.

През ноември 2015 е постановено е решение на Великотърновския Окръжен съд, с

което е обявена нищожността на сделката за продажбата на 100%-та от капитала на дъщерно дружество ЦБА Търговия ЕООД и същото се е върнало в патримониума на «ЦБА Асет Мениджмънт» АД.

ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД СА СЛЕДНИТЕ СДЕЛКИ:

- I. **„ЦБА Асет Мениджмънт” АД, да продаде по реда на чл. 122 и чл.129 от ТР, по пазарна стойност, всички свои дружествени дялове, в „Инспирация”ЕООД със старо име „ЦБА Търговия” ЕООД, ЕИК104607753,а именно: 63 580 /шестдесет и три хиляди петстотин и осемдесет/ дружествени дяла, всеки един от който с номинална стойност от 100 /сто/ лева от капитала на „Инспирация”ЕООД със старо име „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД, заедно със съответстващите им права, задължения и фактически отношения, както и с всички до сега направени имуществени задължения и обезпечения, както и всички финансови задължения, възникнали в резултат на стопанската дейност на дружеството, съдебни дела, включително задължения към държавата, на купувача: „КОРЕКТ-А” ЕООД, ЕИК: 104601533, със седалище и адрес на управление в град Велико Търново, ул.”Независимост” № 3, представлявано от Аделина Стефанова Димитрова ЕГН 6406282210, притежаваща л.к. 640922149, издадена на 02.09.2010 г. от МВР София, с постоянен адрес в град София, ул.”Бузлуджа” № 20, ет.2, ап.9 за сумата от 1 /един/лев..**
- II. **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

Продажба на дружествени дялове в дъщерно дружество, собственост на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, а именно: „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, да продаде по реда на чл. 122 и чл.129 от ТР, по пазарна стойност, всички свои дружествени дялове, в „Инспирация”ЕООД със старо име „ЦБА Търговия” ЕООД, ЕИК104607753,а именно: 63 580 /шестдесет и три хиляди петстотин и осемдесет/ дружествени дяла, всеки един от който с номинална стойност от 100 /сто/ лева от капитала на „Инспирация”ЕООД със старо име „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД, заедно със съответстващите им права, задължения и фактически отношения, както и с всички до сега направени имуществени задължения и обезпечения, както и всички финансови задължения, възникнали в резултат на стопанската дейност на дружеството, съдебни дела, включително задължения към държавата, на купувача: „КОРЕКТ-А” ЕООД, ЕИК: 104601533, със седалище и адрес на управление в град Велико Търново, ул.”Независимост” № 3, представлявано от Аделина Стефанова Димитрова ЕГН 6406282210, притежаваща л.к. 640922149, издадена на 02.09.2010 г. от

МВР София, с постоянен адрес в град София, ул."Бузлуджа" № 20, ет.2, ап.9 за сумата от 1 /един/лев.

Страни по сделката:

Продавач: „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, ЕИК: 104672605, със седалище в област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Дебелец, м."Устито", ПИ 035026, офис сграда Логистичен център ЦБА, представлявано от Атанас Цветанов Кънчев.

Купувач по сделката е „КОРЕКТ-А” ЕООД, ЕИК: 104601533, със седалище и адрес на управление в град Велико Търново, ул."Независимост" № 3, представлявано от Аделина Стефанова Димитрова.

Купувача не е свързано или заинтересовано лице.

Стойност на сделката

Цената на сделката за продажбата по реда на чл. 129 от ТЗ на 100 % от капитала на дъщерното дружество „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД / с ново име „ИНСПИРАЦИЯ” ЕООД / е определена, след изготвен Доклад за оценка на капитала на „ЦБА Търговия” ЕООД, от независим оценител „МММ” ЕООД, съгласно който доклад справедливата пазарна стойност на собствения капитал на дъщерното дружество „ЦБА Търговия” ЕООД е по-малка от нула, и е в размер на - 4.175 хил. лв., като за достоверна се приема стойността, определена по метода на чистата стойност на активите, възлизаща на 1 лев, и след обезценка, направена от СД на 25.02.2014г.

Разпоредбата на чл.114а от ЗППЦК изисква Управителният орган на публичното дружество да представи на ОСА мотивиран доклад за сделките по чл. 114, ал. 1.

На основание чл.114, ал.5 от ЗППЦК, сделки, които поотделно са под праговете по ал. 1, т. 1 - 4, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, съответно при сделки по ал. 3 - от управителния орган на публичното дружество подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1 и 3. Няма други сделки със същото лице или свързани с него лица, които в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове.

Стойността на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е:

- Съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2015г. – 14 147 хил. лева
- Съгласно последния изготвен междинен счетоводен баланс на дружеството за

първото тримесечие на 2016 г. – 13 992 хил. лева.

По-ниската стойност на активите е тази, съгласно междинен счетоводен баланс на дружеството за първото тримесечие на 2016 г., а именно 13 992 хил.лева, като една трета праг от тази стойност, съгласно чл.114 ал.1 от ЗППЦК, е 4 664 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, и да възложи изготвянето на експертна оценка от независим оценител. Стойността на придобиваното и получаваното за ползване имущество по чл.114, ал. 1, т. 1 и 7 от ЗППЦК е уговорената цена, а на прехвърляното и предоставяно за ползване или като обезпечение имущество - по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

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 общ размер от един лев. Към датата на изготвяне на настоящия доклад няма индикации за промяна на пазарната цена от датата на изготвяне на оценката. За това СД счита, че отразената оценка е текуща към днешна дата.

Управителният орган на публичното дружество предлага нотариалната сделка по реда на чл. 129 от ТЗ на 100 % от капитала на дъщерното дружество „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД / с ново име „ИНСПИРАЦИЯ” ЕООД/ да се извърши при цена в общ размер един лев.

Сделката не попада в хипотезата на ал.5 на чл.114 от ЗППЦК, тъй като сама по себе си не надхвърля прага от 1/3 от по ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, и не е част от поредица сделки със същото лице или свързани с него лица в период от три календарни години.

Срокове:

Продажбата по реда на чл. 129 от ТЗ на 100 % от капитала на дъщерното дружество „ЦБА ТЪРГОВИЯ” ЕООД / с ново име „ИНСПИРАЦИЯ” ЕООД/ ще се сключи в срок до три месеца от вземане на решение на ОСА.

Други съществени и допълнителни елементи по предложената сделка

Целесъобразност на сделката. Описание на икономическата изгода и интереса по сделката

Едно от основните направления, по които Управителният орган на публичното 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 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 стабилизиране на финансовото положение на групата относно губеща инвестицията в дъщерно дружество на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, което ще доведе до подобрене на групата .

Извършена е съпоставка между направената преди няколко години инвестиция от ЦБА Асет Мениджмънт АД в дъщерно дружество „ЦБА Търговия” ЕООД / в размер на 27.346 хил.лв/, последващата декапитализация на това дружество и достигане на справедливата пазарна стойност на собствения капитал в размер на - 4.175 хил. лв. /обяснена подробно в Доклада на независимия оценител/; препоръките на одитора за обезценка на инвестицията в дъщерно дружество; самата обезценка, извършена с протокол на СД от 25.02.2014г. и накрая продажбата за 1 лев.

Направената пазарна оценка на дружеството ЦБА Търговия ЕООД, а в следствие и обезценката показва на всички интересувачи се от сделката, че цената от 1 лев е реална и пазарна, и че тази сделка е от компетентността на Съвета на Директорите на ЦБА Асет Мениджмънт АД.

В Доклада за 2013г. на независимият одитор , т.6, е отразено извършеното от ръководството оповестяване в т.25 на отчета, а именно: „В края на февруари 2014г., СД 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 на придобиване към 31.12.2013г. за 27,346 хил.лв., да бъде обезценена на 100%. В същото време СД следва да се ангажира с освобождаване на дружеството от тази инвестиция през 2014г.”. Одиторите в изразената от тях квалификация в т.3.1 от Доклада им, изказват мнение, че корекция и обезценка на това дъщерно дружество е следвало да бъдат направени още по-рано.Тъй като СД обезпечява инвестицията си в ЦБА Търговия ЕООД, на дата 25.02.2014г., с Решение на СД, това обстоятелство се отразява в баланса на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД за първото тримесечие на 2014г.

Сделката е целесъобразна с оглед стабилизиране на финансовото положение на групата на "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД и освобождаване от губещи инвестиции.

Дата: 30.05.2016г.

СД на ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

.....
Красимир Гърдев

.....
Надежда Владева

.....
Атанас Кънчев

Атанас Кънчев
Кънчев