ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30 юни 2019 г.
(избрани пояснителни сведения)

1. Корпоративна информация

Настоящия консолидиран финансов отчет представя финансовото състояние и движението на паричните потоци на **„ЦБА Асет Мениджмънт"** АД (дружеството-майка) и неговото дъщерно дружество, заедно наречени по-нататък групата. Дружеството-майка е регистрирано като акционерно дружество с решение 1847 от 20 юли 2006г. по ф.д. 915/2006г. по описа на Великотърновски окръжен съд. Считано от 23 ноември 2007 г. акциите на дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – АД, поради което то е със статут на публично дружество. С решение № 1641 - ПД от 21 декември 2007 г. Комисията по финансов надзор на България вписа дружеството-майка в регистъра на публичните дружества.

Предметът на дейност на групата е свързан преди всичко с инвестиции и управление на дъщерни дружества, осъществяващи дейността си под търговската марка „ЦБА", както и реализиране приходи по договори за предоставени сублицензионни права върху търговска марка и приходи от отдаване под наем на недвижими имоти. През декември 2009 г. дружеството-майка получи разрешение със Заповед на Министерството на финансите за осъществяване на дейност като оператор на ваучери за храна.

През октомври 2012 г. дружеството-майка е преминало от двустепенна към едностепенна система на управление. Към 31 декември 2018 г., както и към датата на изготвяне на настоящия междинен консолидиран финансов отчет групата се управлява от Съвет на директорите в състав от трима души и се представлява от един от членовете на СД, изпълнителния директор - Атанас Цветанов Кънчев.
На извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 27.12.2018г. е избран Одитен комитет в състав от трима членове и мандат 5 години, в следния състав:

1. Цветанка Петрова Йорданова
2. Кремена Стефанова Колева
3. Силвия Илиянова Христова

Одитния комитет подпомага работата на Съвета на Директорите, има роля на лица натоварени с извършване на мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на групата.

2. Счетоводна политика

Групата изготвя своя коносолидиран финансов отчет на база на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Ръководството на Групата се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

Консолидираният междинен финансов отчет на групата към 30 юни 2019 г. е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви по тяхната справедлива стойност, както това е посочено на съответните места. Групата не е правила промени в сравнение със счетоводната политика, която е оповестена в предходните междинни и в последен годишен финансов отчет към 31 декември 2018 г.

В междинните финансови отчети се включват избрани пояснителни сведения, които са изготвени при същата счетоводна политика и по начина, по който те се изготвят в годишните финансови

отчети. Ръководството на групата е приело да оповестява евентуалните промени в приложимата счетоводна политика, както и по-значителните събития, които оказват влияние на финансовите резултати, финансовото състояние и паричните потоци за представяния междинен период, в сравнение с предходния период, за който е издаден междинен или предварителен годишен консолидиран финансов отчет.

3. Основни промени през шестте месеца на отчетната 2019 г.

На 24.01.2019г. е вписано промяна на обстоятелствата в Агенция по вписванията на «ЦБА Франчайз»ЕООД съгласно взетото решение по т.1 от дневния ред на ИОСА от 27.12.2018г.

На 18.03.2019г. е вписано промяна на обстоятелствата в Агенция по вписванията на «ЦБА Логистика»ЕООД съгласно взетото решение по т.2 от дневния ред на ИОСА от 27.12.2018г.

На 27.03.2019г. е вписано промяна на обстоятелствата в Агенция по вписванията на «Радомира 2006»ЕООД съгласно взетото решение по т.3 от дневния ред на ИОСА от 27.12.2018г.

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционния имот представлява земя и сграда представляващи Логистичен Център в гр. Дебелец.

Преоценката на инвестиционния имот е ежегодна и се дължи на прилагането на модела на справедливата стойност по МСС40. Оценката по справедлива стойност се прави веднъж годишно, към датата на всеки годишен финансов отчет. За да определи справедливата стойност на инвестиционния имот, ръководството използва услугите на независими оценители.

След изготвена оценка от независим оценител към 31 декември 2018 г. неговата справедлива стойност е определена в размер на 7,952 хил. лева .

Върху имота има вписани тежести във връзка със сключения на 09.03.2018 г. договор за новация с „Уникредит Булбанк“ .

5. Дълготрайни нематериални активи

В съответствие с направената промяна в счетоводната политика, считано от 1 януари 2013 г., в дружеството ежегодно се извършва оценка на правата по лицензионни договори, съгласно, които са предоставени сублицензионни права върху търговска марка. Към края на 2017 г. за този дълготраен нематериален актив /предоставени сублицензионни права върху търговска марка/ е сключен лицензионен договор, чрез който дружеството контролира ресурси и черпи бъдещи икономически ползи през определения период на договорните права. За да се определи справедливата стойност на сублицензионни права върху търговска марка , дружеството е използвало професионалната оценка на независим оценител. Справедливата стойност е получена като комбинация от участието с равно относително тегло на два метода за оценяване – метод на приходите и метод на роялтите. В настоящия финансов отчет дълготрайния нематериален актив е представен по справедлива стойност в размер на 1,141 хил.лева, като е взет предвид ограничения му полезен живот до декември 2022 година.

6. Вземания и предоставени аванси

	30.06.2019	**31.12.2018**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Вземания от клиенти	218	226
Присъдени вземания	5	5
Общо	**223**	**231**

7. Парични средства и парични еквиваленти

	30.06.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Парични средства в лева	74	118
	74	**118**

8. Основен капитал

Към 31 декември 2018 г. основният капитал на групата се състои от 2,020 хил. бр. безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас, всяка от които с номинална стойност от 1 лев. Основният капитал на групата е формиран от следните три емисии от акции:

8.1. Акции на обща стойност за 200 хил. лв., емитирани от акционерите-учредители през юли 2006 г.

8.2. Акции на обща стойност от 16,100 хил. лв., издадени през юни 2007 г. срещу заменените дялове в три търговски дружества, които са апортирани от техните собственици в основния капитал на групата. Оценката на апортираните дялове е извършена от три вещи лица, които са били назначени от съда по реда на Търговския закон. При извършване на оценката вещите лица са приложили пазарния метод за определяне стойността на апортираните дялове. Ръководството на групата допълнително е поръчало извършването на оценка на апортираните дялове и на две независими оценителски дружества. Лицензираните оценителите са приложили Метода на пазарните анализи и Метода на капитализиране на дохода.

Крайните заключения за стойността на апортираните дялове в основния капитал на групата са както следва:

Търговско дружество	Брой дялове	Оценка на дяловете: От независими оценители хил. лв.	Оценка на дяловете: По съдебна регистрация хил. лв.
ЦБА Велико Търново	1,220	7,334	6,371
ЦБА Русе	1,480	6,916	6,519
ЦБА Габрово	880	3,445	3,210
Общо	**3,580**	**17,695**	**16,100**

8.3. През ноември 2007 г. основният капитал на групата е увеличен от 16,300 хил. лв. на 20,200 хил. лв. чрез първично публично предлагане на Българската фондова борса. Емитирани са нови 3,900 хил. броя акции.

Номиналната стойност на една продадена акция от увеличението на капитала е един лев, а емисионната стойност на една продадена акция е 3,70 лв. В резултат на това групата е реализирала премии от емисията на акции в брутен размер на 10,530 хил. лева.

На 18.07.2016 г. с решение на ОСА на „ЦБА Асет Мениджмънт" АД е увеличена номиналната стойност на емитираните от „ЦБА Асет Мениджмънт" АД акции от 1 (един) лев на 10 (десет) лева и съответно е намален броя на тези акции от 20 200 000 на 2 020 000 при запазване на досегашния размер на капитала - 20 200 000 лева.

През октомври 2016 г. ОС на акционерите взе решение да бъде намален капитала на „ЦБА Асет Мениджмънт"АД от 20 200 000 (двадесет милиона и двеста хиляди лева) на 2 020 000 (два милиона и двадесет хиляди лева) по реда на чл.200, т.1 от Търговския Закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от Дружеството-майка акции от 10 (десет) лева на 1 (един) лев.

Към 30 юни 2019 г. структурата на капитала, изразен в брой акции на групата е следната:

	30.06.2019 брой акции	**30.06.2019 в процент**
Красимир Гърдев	706 890	34.99
Радослав Владев	716 242	35.46
Ивайло Маринов	161 084	7.97
Други акционери	435 784	21.58
Общо емитирани и платени акции	**2,020,000**	**100.00**

8.4. Преоценъчният резерв към края на 2018 г. е формиран от оценката на предоставените права върху търговска марка, извършена от лицензиран оценител през 2013 г. и възлизащата на 11,544 хил.лева, оценката на лицензията на търговската марка през 2014 г. по нейната справедлива стойност и оценката на лицензията на търговската марка през 2016 г. по нейната справедлива стойност, както и оценката на лицензията на търговската марка през 2018 г., определена на 1,141 хил.лева.

8.5. На 18.07.2016 г. с решение на ОСА на „ЦБА Асет Мениджмънт" АД е увеличена номиналната стойност на емитираните от „ЦБА Асет Мениджмънт" АД акции от 1 (един) лев на 10 (десет) лева и съответно е намален броя на тези акции от 20 200 000 на 2 020 000 при запазване на досегашния размер на капитала - 20 200 000 лева.

През октомври 2016 г. ОС на акционерите взе решение да бъде намален капитала на „ЦБА Асет Мениджмънт"АД от 20 200 000 (двадесет милиона и двеста хиляди лева) на 2 020 000 (два милиона и двадесет хиляди лева) по реда на чл.200, т.1 от Търговския Закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от Дружеството-майка акции от 10 (десет) лева на 1 (един) лев.

9. Задължения по получени търговски заеми

1. На 26.09.2017 г. дружеството е уведомено за прехвърляне на вземания по договори за банкови кредити от „Уникредит Булбанк" АД на свързаното дружество – „ЦБА Пропърти Инвестмънт" АД. Прехвърлените вземания са по следните банкови кредити, предоставени на „ЦБА Асет Мениджмънт" АД от „Уникредит Булбанк" АД, а именно:

- Договор за банков инвестиционен кредит № 258/18.12.2013 и представляващите неразделна част от него анекси;
- Договор за стандартен кредит за оборотни средства № 259/18.12.2013 г. и представляващите неразделна част от него анекси.

Към датата на уведомлението за извършената цесия дълга на дружеството към Банката, респ. към новия кредитор – „ЦБА Пропърти Инвестмънт" АД е в размер на 2,535 хил. лева. Към 31.12.2017 г. , дългът на дружеството към новия кредитор е в размер на 2,432 хил. лева от които 2,378 хил. лева главница и 54 хил. лева лихва.

На 09.03.2018 г. в резултат на взето решение от ОСА е подписан анекс с „ЦБА Пропърти Инвестмънт" АД относно придобитите вземания по договор за банков инвестиционен кредит № 258/18.12.2013 г. и договор за стандартен кредит за оборотни средства № 259/18.12.2013 г., с което е договорен нов 10 годишен погасителен план за връщане на сумата от 2,378 хил. лева и

лихвен процент 3,5% + 3 месечен Софибор. Начислените лихви в размер на 54 хил.лева по този кредит към 31.12.2017 г., съгласно подписания анекс вече не са дължими. Предвид договорения двугодишен гратисен период за плащане на главница по същия, задължението по този заем към 30.06.2019г. е в размер на 2,378 хил. лева.

3. На 09.03.2018 г. е подписан договор за новация, с който „Уникредит Булбанк" АД се съгласява да бъде погасено цялото задължение на „ЦБА Асет Мениджмънт" АД по договора за инвестиционен кредит и анексите към него, както и всички дължими такси и разноски по ИД, по силата на което този кредит, в едно с лихвите, таксите, комисиони и разноски се погасяват срещу замяна с предоставен от Банката нов кредит на поемателя на дълга „ЦБА Пропърти Инвестмънт" АД, в качеството му на кредитополучател. Размера на задължението на дружеството към новия кредитор по описания по-горе договор след извършената новация и подписаното споразумение с ЦБА Пропърти Инвестмънт" АД е вече в размер на 3,600 хил. лева, като срока на издължаване на същия е 10 години и лихва от 3,5 % + 3-месечен Софибор. Направените разноски по гореописаните сделки са в размер на 64 хил. лева с 5 години отсрочено плащане.
Към 30.06.2019г. задължението по този заем е в размер на 3,039 хил. лева , от които нетекуща част 2,643 хил. лева и текущи 396 хил. лева

4. Задължение по договор-овърдрафт от 18.12.2009 г., който отново първоначално е предоставен от „Банка ДСК" ЕАД, а през м.09.2017 г. е прехвърлен чрез договор за цесия на „Уникредит Булбанк" АД. Към 31 декември 2017 г. дълга на дружеството към новия кредитор - „Уникредит Булбанк" АД е в размер на 655 хил.лева, просрочена лихва в размер на 8 хил. лева и отсрочена лихва - в размер на 97 хил.лева. На 09.03.2018 г. е сключен анекс с новия кредитор на дружеството във връзка с този дълг – „ЦБА Пропърти Инвестмънт" АД (придобило от „Уникредит Булбанк" АД чрез цесия вземанията по кредита от 18.12.2009 г.), с който анекс срока на погасяване на този кредит е договорен на 10 години с 2 годишен гратисен период за главницата и лихвен процент 3,5 % +3-месечен Софибор, като в същото време дължимата обща сума по този кредит към 09.03.2018 г. е в размер на 655 хил. лева.
Към 31.03.2019г. задължението по заема е в размер на 630 хил. лева, от които 570 хил. лева са нетекуща част и 60 хил. лева текуща част.

10. Задължения по депозити

На 01.10.2018 г. е подписан анекс към договор за наем на Логистичния център на дружеството, в който за точното изпълнение на задълженията по договора се урежда депозит в размер на 120 хил. лева. Депозита е дължим след изтичане на договора, който е със срок 10 години.

11. Отсрочени данъчни пасиви

Към 30 юни 2019 г. носителите на отсрочените данъчни пасиви/(активи), са следните:

	30.06.2019 хил. лв.	**31.12.2018 хил. лв.**
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект върху доходи на физически лица	(9)	(9)
Данъчен ефект от обезценка на вземания	(133)	(133)
Данъчен ефект от преоценка на инвестиционен имот	(15)	(15)
Общо отсрочени данъчни активи	**(157)**	**(157)**
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от преоценката на търговската марка	112	112
Данъчен ефект от начислената амортизация	104	104
Общо отсрочени данъчни пасиви	**216**	**216**
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	**59**	**59**

12. Текущи задължения

	30.06.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Задължения по търговски заеми	648	662
Задължения към доставчици	121	128
Задължения за данъци	14	15
Задължения за глоби към КФН	-	15
Задължения към ключов управленски персонал	8	5
Задължения към персонала	3	3
Задължения към социалното осигуряване	-	2
Общо	**794**	**830**

13. Приходи

	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2019 хил. лв.	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2018 хил. лв
Приходи от лицензионни договори	264	265
Приходи от предоставяне на ваучери за храна	-	5
Приходи от договори за наем	136	136
Приходи от кредитни експозиции	-	4,073
Общо	**400**	**4,479**

14. Разходи за външни услуги

	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2019 хил. лв.	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2018 хил. лв
Разходи за консултантски и одиторски услуги	22	20
Разходи за абонамент, такси и комисионни	9	7
Други разходи	2	1
Общо	**33**	**28**

15. Разходи за персонала

	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2019 хил. лв.	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2018 хил. лв
Възнаграждение за ключов управленски персонал	8	8
Възнаграждения на персонала	23	20
Разходи за социално осигуряване	5	6
Общо	**36**	**34**

16. Доход на една акция

Доходът на една акция е изчислен като нетната печалба за разпределение към датата на финансовия отчет е разделена на средно-претегления брой на акциите за съответния отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им. Емитираните акции срещу направена апортна вноска се включват от момента на признаването на тази апортна вноска.

	Шестте месеца, завършващи на 30.06. 2019 (неодитирани)	**Шестте месеца, завършващи на 30.06. 2018 (неодитирани)**
Нетна печалба (загуба) за разпределение в хил. лв.	212	4,177
Среднопретеглен брой на акциите в хил. бройки	2,020	2,020
Доход на една акция в лева	**0,105**	**2,068**

19. Събития след края на отчетния период

Няма важни събития след края на отчетния период

Изпълнителен директор:
Ат. Кънчев

Atanas Tsvetanov Kanchev
Digitally signed by Atanas Tsvetanov Kanchev
Date: 2019.08.29 12:28:07 +03'00'

Съставител:
Д. Петрова

29 август 2019 г.
Гр. Дебелец