

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД**  
**ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021г.,**  
**СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 О , АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК**

**I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД,  
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г.  
(01.07.2021г. – 30.09.2021г.)**

В резултат на осъществената дейност на дружеството „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, през периода на третото тримесечие на 2021 година са настъпили следните важни събития за дружеството:

През третото тримесечие няма настъпили събития , извън обичайната дейност на дружеството.

**II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД,  
НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА  
ДО КРАЯ НА ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г. С  
НАТРУПВАНЕ.**

„ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр.Дебелец, на основание чл.223 от ТЗ свиква извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, на 26.02.2021г., от 10.00ч., в седалището на дружеството в град Дебелец, м.”Устито”, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”, на което с единодушие бяха взети следните решения:

1. ОСА освобождава членовете на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД: Диан Тодоров Стоянов, „Р1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860340, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано от Красимир Стефанов Гърдев.

2. ОСА избира Съвет на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“АД, в състав: Диан Тодоров Стоянов, „Р1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860340, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано от Красимир Стефанов Гърдев . Избира за Председател на СД „Р1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860340, представлявано от Радослав Игнатов Владев, за Зам.председател „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано от Красимир Стефанов Гърдев, и независим член Диан Тодоров Стоянов.На основание чл.233, ал.1 от ТЗ, във вр. с чл.35, ал.1 от Устава, ОС на акционерите да определи на Съвета на директорите мандат от 1/една/ година, считано от датата на избора.

3. ОСА взема решение и определя възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“АД на основание чл.116в от

ЗППЦК, както следва: на Председателя на СД- месечно възнаграждение в размер на 500/петстотин/ лева бруто, - на Зам.председател - месечно възнаграждение в размер на 500/петстотин/ лева бруто, на третия независим член - месечно възнаграждение в размер на 500/петстотин/ лева бруто. Съвета на директорите следва да избера представляващи измежду своите членове и да определи възнагражденията им.

4. ОСА взема решение и определя гаранциите за управление на членовете на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД в размер на тримесечното им брутно възнаграждение. В случай, че гаранциите са внесени, не е необходимо за внасяне на нови, ако старите са валидни.

5. ОСА приема решение и овластява Г-н Радослав Игнатов Владев, който от името и за сметка на дружеството „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД да сключи и подпише договори за управление с избраните членове на Съвета на директорите на дружеството.

6. ОСА приема Политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на ЦБА Асет Мениджмънт АД, представена в Приложение към настоящото ОСА /Проект на политика за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на ЦБА Асет Мениджмънт АД/.

7. ОС на акционерите овластява представляващите дружеството, да извършат всички необходими действия по реализиране на горните решения, да подпишат всички документи в тази връзка, както и да впишат необходимите документи в ТР към Агенция по вписванията.

Събранието беше проведено на 26.02.2021г. и бяха взети решения по всички точки с мнозинство на присъстващите, съгласно проекта на решение.

На 09.02.2021г. „ЦБА Инвест“ АД получават Писмо с писмо с изх. № УВР-95/09.02.2021 г. на КЗК, с което КЗК информира, че е изготвено Решение № 135/04.02.2021 г., постановено по преписка № КЗК-900/2020 г., на основание чл. 60, ал. 1, т. 14, във връзка с чл. 82, ал. 3, т. 2, чл. 26, ал. 1 и чл. 22, ал. 1, т. 2 от ЗЗК, Комисията за защита на конкуренцията разреши концентрацията между предприятия, която ще се осъществи чрез придобиване на съвместен контрол от страна на „ЦБА Инвест“ АД (ЕИК 206117197) и „ЦБА Инвестмънт“ ООД (ЕИК 148035962) върху „ЦБА“ АД (ЕИК 202420609). На основание чл.64, ал.1 от ЗЗК, Решение № 135/04.02.2021 г. може да бъде обжалвано относно неговата законосъобразност пред Административния съд - София област от страните и от всяко трето лице, което има правен интерес, в 14- дневен срок, който започва да тече от съобщаването му по реда на АПК, а за третите лица - от публикуването му в електронния регистър на КЗК. Публикацията в КЗК излиза на 11.02.2021 г. Срока за обжалване от трети лица е до 25.02.2021г. и изтича на 26.02.2021г.

На 01.03.2021г. ЕС ПИ ЕМ ИН ЕАД /дъщерно дружество на публичното дружество „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД със 100% от капитала/ , сключи следната сделка:

„ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД, с ЕИК: 201127508, със седалище и адрес на управление в гр. Дебелец, община Велико Търново, област Велико Търново, м.Устито, ПИ 035026, офис сграда Логистичен център ЦБА, представлявано от ПЛАМЕН ПЕТРОВ ЦАЧЕВ, продаде на „ЦБА ИНВЕСТ“ АД, с ЕИК: 206117197, със седалище и адрес на управлението в гр. Варна 9000, район р-н Аспарухово, ж.к. Аспарухово, бул. „Народни будители” No 2, ет. 3, представлявано от Мартин Миленов Кондов и Петър Иванов Павленков всички притежавани от него акции от капитала на „ЦБА“ АД, а именно: 25 000 /двадесет и пет хиляди/ броя поименни акции, всяка с номинална стойност 1 (един) лев, от капитала на акционерно дружество „ЦБА” АД, с ЕИК: 202420609 гр. Варна, за цена от 1 125 000 /един милион и сто двадесет и пет хиляди/ лева за всичките 25000 броя акции .

На 01.03.2021г. Съвета на директорите са внесли гаранциите си за управление, съгласно взето решение на ОСА от 26.02.2021г.

На 17.02.2021г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е получило Покана за ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН“ ЕАД което се проведе на 05.03.2021г.

В тази връзка събранието беше проведено, съгласно поканата и на него бяха взети следните решения:

1. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД взема решение дружеството да разпредели печалбата си от минали години под формата на дивидент в общ размер на 4 725 000/четири милиона, седемстотин двадесет и пет хиляди лева/ лева от които: 72717.57 лв./ седемдесет и две хиляди седемстотин и седемнадесет лева и 57ст./ – печалба от 2014 год., 1 280 431.17 лв. /един милион двеста и осемдесет хиляди четиристотин тридесет и един лева и 17 ст./– печалба от 2015 год., 983475.43 лв. /деветстотин осемдесет и три хиляди четиристотин седемдесет и пет лева и 43 ст./– печалба от 2016 год., 1 147 676.02 лв./един милион сто четиридесет и седем хиляди и шестстотин седемдесет и шест лева и 2ст./- печалба от 2017 год., 1 240 699.81 лв./един милион двеста и четиридесет хиляди шестстотин деветдесет и девет лева и 81 ст./ – част от печалбата от 2018 год., в полза на акционерите, а именно " ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ " АД, в качеството му на акционер с притежаване на 100% от акциите от капитала на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД.

2. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД взема решение да се изплати разпределеният дивидент към акционерите изцяло или на части в срок до 31.12.2021г.

3. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД не взема решения по тази точка, т.като не бяха направените други предложения в дневния ред за допълнителни въпроси.

Решението по т.1 беше изпълнено и дивидента беше заплатен на 05.03.2021г., като с цел оптимизиране на документооборота и банковите такси, вместо по сметката на дружеството, Ес пи ем ин ЕАД извърши плащания от името на „ЦБА Асет Мениджмънт ” АД по негови задължения, както следва:

За покриване на задълженията на ЦБА Асет Мениджмънт АД към „ЦБА Пропърти Инвестмънт“ АД по договори за заем/кредит, както следва:

1. По Анекс 6 от 09.03.2018 г. в резултат на взето решение от ОСА на ЦБА Асет Мениджмънт АД 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. от Банка Уникредит Булбанк,

Задължение в размер на 2 331 850,32 лева. След направеното плащане заемът е изцяло изплатен.

2. 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. 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 на вземанията по кредита от 18.12.2009 г.

Размер на задължението: 545 000 лева. След направеното плащане заемът е изцяло изплатен.

3. Задължение, възникнало с физическо лице /ипотекарен длъжник по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД

Размер на задължението: 79 500,00 След направеното плащане задължението е изцяло изплатено.

4. Задължение, възникнало с дружества под общ контрол /ипотекарен длъжник по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД

Размер на задължението: 50 300,00 лева. След направеното плащане задължението е изцяло изплатено.

5. По 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 след извършената новация и подписаното споразумение с ЦБА Пропърти Инвестмънт“ АД е в размер на 3,600 хил. лева

Размер на изплатеното задължение: 1 718 349,68 лева

На 01.03.2021 г. дружеството сключи нов договор с „ЦБА“ АД за предоставяне на сублицензионни права на търговска марка, съгласно който: ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ отстъпва на ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯ правото да използва търговска марка „СВА“, комбинирана, с рег.№ 48225, регистрирана за стоки и услуги ат класове: 03, 16, 29, 30, 32, 35: срещу възнаграждение, което ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯТ се задължава да заплаща в размерите и при условията на договора. ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ предоставя на ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯ сублицензия за използване на марката на територията на РБългария за срока на договора. Договора се сключва за срок от осемнадесет месеца. ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ си запазва правото сам да използва търговската марка, и да предоставя сублицензии на трети лица, по свое усмотрение. Това е част от основната дейност на дружеството.

„ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, гр.Дебелец, на основание чл.223 от ТЗ свиква редовно общо събрание на акционерите на дружеството, на 30.06.2021г., от 10.00ч., в седалището на дружеството в град Дебелец, м.”Устито”, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”, при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2020г.; Проект на решение: ОС на акционерите приема годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2020г.;

2. Приемане на годишния консолидиран доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2020г; Проект на решение: ОС на акционерите приема годишния консолидиран доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2020г.

3. Приемане на Одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2020г. и одиторския доклад. Проект на решение: ОС на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020г. и одиторския доклад.

4. Приемане на одитирания консолидиран годишен финансов отчет на дружеството за 2020г. и одиторския доклад. Проект на решение: ОС на акционерите приема одитирания консолидиран годишен финансов отчет на дружеството за 2020г. и одиторския доклад.

5. Приемане на решение за освобождаване от отговорност членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2020г. Проект за решение: ОС на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2020г.

6. Приемане на решение за разпределение на финансовият резултат на дружеството, реализиран през 2020г. Проект за решение: ОС на акционерите приема решение за разпределение на финансовия резултат, реализиран от дружеството през 2020г., като целият му размер ще бъде отнесен във фонд „Резервен”, и да не бъде разпределян дивидент на акционерите.

7. Покриване на загуба на дружеството, а именно загуба на стойност 11 192 162,14 лева от 2014 година, 1 875 138,83 лева от 2015година, 932 469,71 лева от 2016 година, 2 204 006,30 лева от 2017 година, или общо 16 203 776,98 лева

натрупана загуба към 31.12.2020г., която да бъде покрита от Фонд „Резервен“. Проект за решение: ОС на акционерите взема решение да бъде покрита загубата на стойност 11 192 162,14 лева от 2014 година, 1 875 138,83 лева от 2015 година, 932 469,71 лева от 2016 година, 2 204 006,30 лева от 2017 година, или общо 16 203 776,98 лева натрупана загуба към 31.12.2020г, която да бъде покрита от Фонд „Резервен“, а именно 6 218 693,14 лева от допълнителните резерви на дружеството образувани от натрупани резултати и 9 985 083,84 лева от премийни резерви. След покриването на загубите средствата във Фонд „Резервен“ ще останат над 1/10 от основния капитал или 222 866.16 лева.

8. Избор на регистриран одитор за 2021г. Проект за решение: ОС избира за одитиране на годишния финансов отчет за 2021г. –Одиторско дружество ЕКОВИС ОДИТ БЪЛГАРИЯ ООД, с ЕИК: 131039504, с рег . № 114 от регистъра на регистрираните одитори – одиторски дружества по чл. 20 от ЗНФО.

9. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, през 2020г. Проект за решение: ОС на акционерите приема Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, през 2020г.

10. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, през 2020г. Проект за решение: ОС на акционерите приема Доклад за дейността на одитния комитет на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, през 2020г.

11. Приемане на решение, за овластяване на представляващите дружеството, да извършат всички необходими действия по реализиране на горните решения. Проект на решение: ОС на акционерите овластява представляващите дружеството, да извършат всички необходими действия по реализиране на горните решения.

На 10.06.2021г. дружеството «ЦБА Асет Мениджмънт»АД получи Уведомление за значително дялово участие, съгласно което Мур Инвест ООД , в което е отразено, че дружеството е придобило 14.4458%.

На 30.06.2021г. „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, гр.Дебелец, на основание чл.223 от ТЗ проведе редовно общо събрание на акционерите на дружеството, на 30.06.2021г., от 10.00ч., в седалището на дружеството в град Дебелец, м.”Устито”, ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”, като на събранието бяха гласувани всички решения, съгласно дневния ред и поканата , проекта за решения описани по-горе.

През октомври 2020г. „ЕС ПИ ЕМ ИН“ ЕАД отпуска заем на дружество „ЦБА Пропърти Мениджмънт“АД в което има 50% участие – същото е под съвместен контрол с „ЦБА Инвестмънт“ООД което притежава другите 50% от акциите в дружеството. Сключен е договор за заем в размер до 30 000 лева, като за третото тримесечие са усвоени 22 000 лв., останалите ще бъдат преведени при нужда.

Дружеството „ЦБА Пропърти Мениджмънт“ АД е започнало инвестиционно строителство върху земята на един от обектите си с цел продажба на недвижими имоти и апартаменти, като целта на заема е за инвестицията на строежа.

Размера на неизплатената главница към 30.06.2021г. е 22 000 лв., лихвен процент 2,5% краен срок на погасяване октомври 2023г.

„ЦБА Инвестмънт“ ООД също е отпуснало заем на „ЦБА Пропърти Мениджмънт“ АД в размер до 30 000 лева, като до края на третото тримесечие на 2021г са усвоение 24 000 лева, останалите ще бъдат преведени при нужда.

### **III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 Г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Основната цел, с която е създадено „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, е придобиването на дялови участия в дъщерни дружества, инвестирането в капитал и финансирането на дружества, в които то участва, както и реализиране приходи по договори за предоставени сублицензионни права върху търговска марка, приходи от отдаване под наем на недвижими имоти, от които са формирани и основните приходи на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД през това тримесечие.

Съгласно индивидуалния междинен финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, към 30 септември 2021 г., дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 779 хил. лева, основно от отдаване под наем на собствен недвижим имот и преотдаване на сублицензионни права. През отчетния период дружеството е получило дивидент от дъщерно дружество в размер на 4,725 хил. лв. Разходите за дейността на дружеството за отчетния период възлизат на 144 хил. лева, като най-голям дял в разходите имат разходите за външни услуги в размер на 65 хил. лева.

На 17.02.2021г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е получило Покана за ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН“ ЕАД което се проведе на 05.03.2021г.

В тази връзка събранието беше проведено, съгласно поканата и на него бяха взети следните решения:

1. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД взема решение дружеството да разпредели печалбата си от минали години под формата на дивидент в общ размер на 4 725 000/четири милиона, седемстотин двадесет и пет хиляди лева/ лева от които: 72717.57 лв./ седемдесет и две хиляди седемстотин и седемнадесет лева и 57ст./ – печалба от 2014 год., 1 280 431.17 лв. /един милион двеста и осемдесет хиляди четиристотин тридесет и един лева и 17 ст./– печалба от 2015 год., 983475.43 лв. /деветстотин осемдесет и три хиляди четиристотин седемдесет и пет лева и 43 ст./– печалба от 2016 год., 1 147 676.02 лв./един милион сто четиридесет и седем хиляди и шестстотин седемдесет и шест лева и 2ст./– печалба от 2017 год., 1 240 699.81 лв./един милион двеста и четиридесет хиляди шестстотин деветдесет и девет лева и 81 ст./ – част от печалбата от 2018 год., в полза на акционерите, а

именно " ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ " АД, в качеството му на акционер с притежаване на 100% от акциите от капитала на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД.

2. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД взема решение да се изплати разпределеният дивидент към акционерите изцяло или на части в срок до 31.12.2021г.

3. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД не взема решения по тази точка, т.като не бяха направените други предложения в дневния ред за допълнителни въпроси.

Решението по т.1 беше изпълнено и дивидента беше заплатен на 05.03.2021г., като с цел оптимизиране на документооборота и банковите такси, вместо по сметката на дружеството, Ес пи ем ин ЕАД извърши плащания от името на „ЦБА Асет Мениджмънт ” АД по негови задължения, както следва:

За покриване на задълженията на ЦБА Асет Мениджмънт АД към „ЦБА Пропърти Инвестмънт“ АД по договори за заем/кредит, както следва:

1. По Анекс 6 от 09.03.2018 г. в резултат на взето решение от ОСА на ЦБА Асет Мениджмънт АД 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. от Банка Уникредит Булбанк,

Задължение в размер на 2 331 850,32 лева. След направеното плащане заемът е изцяло изплатен.

2. 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. 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 на вземанията по кредита от 18.12.2009 г.

Размер на задължението: 545 000 лева След направеното плащане заемът е изцяло изплатен.

3. Задължение, възникнало с физическо лице /ипотекарен длъжник по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД Размер на задължението: 79 500,00 лева. След направеното плащане задължението е изцяло изплатено.

4. Задължение, възникнало с дружества под общ контрол /ипотекарен длъжник по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД

Размер на задължението: 50 300,00 лева. След направеното плащане задължението е изцяло изплатено.

5. По 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 след извършената новация и подписаното споразумение с ЦБА Пропърти Инвестмънт“ АД е в размер на 3,600 хил. лева

Размер на изплатеното задължение: 1 718 349,68 лева

На 01.03.2021 г. дружеството сключи нов договор с „ЦБА“ АД за предоставяне на сублицензионни права на търговска марка, съгласно който: ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ отстъпва на ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯ правото да използва търговска марка „СВА“, комбинирана, с рег.№ 48225, регистрирана за стоки и услуги от класове: 03, 16, 29, 30, 32, 35: срещу възнаграждение, което ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯТ се задължава да заплаща в размерите и при условията на договора. ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ предоставя на ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯ сублицензия за използване на марката на територията на РБългария за срока на договора. Договора се сключва за срок от осемнадесет месеца. ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ си запазва правото сам да използва търговската марка, и да предоставя сублицензии на трети лица, по свое усмотрение. Това е част от основната дейност на дружеството.

#### **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 дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

#### **Увеличена конкуренция**

Темповете на развитие на конкуренцията в сферата на дейност на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД са относително определени, дружеството развива дейност по инвестиране в дъщерни дружества, наемотдаване на собствени имоти и приходи от такси по лицензионни договори.

Стратегията за развитие на дружеството е насочена към ефективно управление на инвестициите и имотите, както и приходите от лицензни такси. За целта ръководството предвижда:

- Повишаване на ефективността и развитие структурата на инвестициите и приходите;

- Активно управление на инвестициите с цел оптимизиране на финансовите резултати.

### **Зависимост от служители**

В условията на конкурентна надпревара ефективното управление на човешките ресурси е определящ фактор за икономически просперитет. Човешкият фактор е ключов ресурс. Натрупаните знания и практически опит на работещите в екипа са в основата на развитието и прилагането на бизнес модела на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД.

### **Ликвиден риск**

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

Към момента дружеството няма затруднения да покрива текущите си задължения.

Ръководството очаква дружеството да няма финансови затруднения и да изплаща в срок текущите си задължения.

### **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 „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е въвело правила за отговорност и отчетност. Тази практика позволява ясно делегиране на отговорности. На тази база процесите, свързани с оперативното управление на дейността имат ясни правила и отговорници.

През първите няколко месеца на 2020 г. COVID-19 се разпространи в световен мащаб. В тази връзка на 13.03.2020 г. в България бе обявено извънредно положение за 1 месец, удължено до 13.05.2020г. През 2021г. голяма част от населението се ваксинира, а други преболедуваха, като едновременно с това се появиха и нови щамове. Ръководството счита текущата ситуация като некоригиращо събитие, съгласно МСС 10. Към датата на издаване на този финансов отчет ситуацията в световен и национален мащаб е динамична и има несъществено въздействие върху продажбите и доставките на Дружеството, като бъдещите ефекти не могат да бъдат предвидени на този етап, но доколкото основните бизнес партньори на дружеството-майка в Групата оперират в сектора на търговията с хранителни продукти, тя счита този факт за съществен във връзка с поддържане на бизнеса ѝ.

## **V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 Г.**

През третото тримесечие на 2021г., за периода от 01.07.2021г. до 30.09.2021г. няма сключени големи сделки от публичното дружество. През периода на първото шестмесечие от 01.01.2021г. до 30.06.2021г. има сключени сделки , както следва:

На 01.03.2021г. ЕС ПИ ЕМ ИН ЕАД /дъщерно дружество на публичното дружество „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД със 100% от капитала/ , сключи следната сделка:

„ЕС ПИ ЕМ ИН“ ЕАД, с ЕИК: 201127508, със седалище и адрес на управление в гр. Дебелец, община Велико Търново, област Велико Търново, м.Устито, ПИ 035026, офис сграда Логистичен център ЦБА, представлявано от ПЛАМЕН ПЕТРОВ ЦАЧЕВ, продаде на „ЦБА ИНВЕСТ“ АД, с ЕИК: 206117197, със седалище и адрес на управлението в гр. Варна 9000, район р-н Аспарухово, ж.к. Аспарухово, бул. „Народни будители“ No 2, ет. 3, представлявано от Мартин Миленов Кондов и Петър Иванов Павленков всички притежавани от него акции от капитала на „ЦБА“ АД, а именно: 25 000 /двадесет и пет хиляди/ броя поименни акции, всяка с номинална стойност 1 (един) лев, от капитала на акционерно дружество „ЦБА“ АД, с ЕИК: 202420609 гр. Варна, за цена от 1 125 000 /един милион и сто двадесет и пет хиляди/ лева за всичките 25000 броя акции .

На 01.03.2021г. Съвета на директорите са внесли гаранциите си за управление, съгласно взето решение на ОСА от 26.02.2021г.

На 17.02.2021г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е получило Покана за ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН“ ЕАД което ще се проведе на 05.03.2021г.

В тази връзка събранието беше проведено, съгласно поканата и на него бяха взети следните решения:

1. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН“ ЕАД взема решение дружеството да разпредели печалбата си от минали години под формата на дивидент в общ размер на 4 725 000/четири милиона, седемстотин двадесет и пет хиляди лева/ лева от които: 72717.57 лв./ седемдесет и две хиляди седемстотин и седемнадесет лева и 57ст./ – печалба от 2014 год., 1 280 431.17 лв. /един милион двеста и осемдесет хиляди четиристотин тридесет и един лева и 17 ст./– печалба от 2015 год., 983475.43 лв. /деветстотин осемдесет и три хиляди четиристотин седемдесет и пет лева и 43 ст./– печалба от 2016 год., 1 147 676.02 лв./един милион сто четиридесет и седем хиляди и шестстотин седемдесет и шест лева и 2ст./- печалба от 2017 год., 1 240 699.81 лв./един милион двеста и четиридесет хиляди шестстотин деветдесет

и девет лева и 81 ст./ – част от печалбата от 2018 год., в полза на акционерите, а именно " ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ " АД, в качеството му на акционер с притежаване на 100% от акциите от капитала на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД.

2. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД взема решение да се изплати разпределеният дивидент към акционерите изцяло или на части в срок до 31.12.2021г.

3. ОСА на „ЕС ПИ ЕМ ИН” ЕАД не взема решения по тази точка, т.като не бяха направените други предложения в дневния ред за допълнителни въпроси.

Решението по т.1 беше изпълнено и дивидента беше заплатен на 05.03.2021г., като с цел оптимизиране на документооборота и банковите такси, вместо по сметката на дружеството, Ес пи ем ин ЕАД извърши плащания от името на „ЦБА Асет Мениджмънт ” АД по негови задължения, както следва:

За покриване на задълженията на ЦБА Асет Мениджмънт АД към „ЦБА Пропърти Инвестмънт“ АД по договори за заем/кредит, както следва:

1. По Анекс 6 от 09.03.2018 г. в резултат на взето решение от ОСА на ЦБА Асет Мениджмънт АД 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. от Банка Уникредит Булбанк,

Задължение в размер на 2 331 850,32 лева. След направеното плащане заемът е изцяло изплатен.

2. 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. 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 на вземанията по кредита от 18.12.2009 г.

Размер на задължението: 545 000 лева След направеното плащане заемът е изцяло изплатен.

3. Задължение, възникнало с физическо лице /ипотекарен длъжник по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД Размер на задължението: 79 500,00 лева. След направеното плащане задължението е изцяло изплатено.

4. Задължение, възникнало с дружества под общ контрол /ипотекарен длъжник по Договор за инвестиционен кредит/ във връзка с изпълнително дело 1039/2015 г. с взыскател Банка ДСК ЕАД

Размер на задължението: 50 300,00 лева. След направеното плащане задължението е изцяло изплатено.

5. По 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 след извършената новация и подписаното споразумение с ЦБА Пропърти Инвестмънт“ АД е в размер на 3,600 хил. лева

Размер на изплатеното задължение: 1 718 349,68 лева

На 01.03.2021 г. дружеството сключи нов договор с „ЦБА“ АД за предоставяне на сублицензионни права на търговска марка, съгласно който: ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ отстъпва на ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯ правото да използва търговска марка „СВА“, комбинирана, с рег.№ 48225, регистрирана за стоки и услуги ат класове: 03, 16, 29, 30, 32, 35: срещу възнаграждение, което ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯТ се задължава да заплаща в размерите и при условията на договора. ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ предоставя на ЛИЦЕНЗОПОЛУЧАТЕЛЯ сублицензия за използване на марката на територията на РБългария за срока на договора. Договора се сключва за срок от осемнадесет месеца. ЛИЦЕНЗОДАТЕЛЯТ си запазва правото сам да използва търговската марка, и да предоставя сублицензии на трети лица, по свое усмотрение. Това е част от основната дейност на дружеството.

29.10.2021 г.

гр. Дебелец

За „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД

Представяващи: .....

/ КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ в качеството си на управител на „К1 Мениджмънт“ ЕООД /

..... /Радослав Игнатов Владев в качеството си на управител на „Р1 Мениджмънт“ ЕООД/

Гл. Счетоводител.....

(Дора Петрова)