

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

през 2022 година

Настоящия доклад за дейността на „ЦБА Пропърти Мениджмънт“ АД е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и приложимите разпоредби на Търговския закон. Той представлява коментари и анализи на финансовия отчет и друга съществена информация за дейността на дружеството през 2022 година.

I. Информация за дружеството

1. История

ЦБА Пропърти Мениджмънт АД е регистрирано по фирмено дело № 1519/2007 по описа на Великотърновски Окръжен съд и е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с идентификационен номер 104696874. Регистрираният капитал на дружеството е 50 хил. лв., който е внесен изцяло. Акционерите на дружеството са Ес пи ем ин ЕАД и ЦБА Инвестмънт ООД, като всеки един притежава по 50% от акциите с право на глас от неговия капитал. Дружеството е с едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

Съгласно решение на ОСА от 15.11.2021 г. е извършена промяна в членовете на Съвета на директорите, като е освободена Даниела Попвърбанова и на нейно място е избран за член на съвета – Пламен Цачев.

Към края на 2021 г. и 2022 г. Съвета на директорите е в състав: Иванка Колева Маринова, Пламен Петров Цачев, Живко Енчев Цанков и Мартин Миленов Кондов.

Изпълнителен директор и представляващ дружеството е Пламен Цачев.

2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е покупка и/или изграждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба, отдаване под наем или предоставяне за ползване на трети лица, управление на недвижими имоти. През 2022 г. няма промяна в предмета на основната дейност на дружеството.

3. Седалище и адрес на управление

Седалището и адреса на управление на ЦБА Пропърти Мениджмънт АД е България, гр. Велико Търново, ул. Христо Ботев № 14. През отчетния период няма промяна в тях.

4. Органи на управление

Органи на управление на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Съвета на директорите включва четири физически лица. Съгласно решение на ОСА от 15.11.2021 г. е извършена промяна в членовете на Съвета на директорите, като е освободена Даниела Попвърбанова и на нейно място е избран за член на съвета – Пламен Цачев.

Към края на 2021 г. и 2022 г. Съвета на директорите е в състав: Иванка Колева Маринова, Пламен Петров Цачев, Живко Енчев Цанков и Мартин Миленов Кондов.

Изпълнителен директор и представляващ дружеството е Пламен Цачев.

5. Акционерен капитал

Към 31.12.2022 регистрирания капитал на дружеството е в размер на 50 хил. лв., разпределени в 50,000 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев. Всяка издадена акция дава право на един глас. Разпределението на акционерния капитал на дружеството към 31.12.2022 год. е както следва:

Акционер от	Седалище и адрес на управление	Брой Акции	Дял
капитала			
Ес пи ем ин ЕАД	Дебелец, М. Устито ПИ 035026	25,000	50%
ЦБА Инвестмънт ООД	Варна, кв. Аспарухово Ул. Народни Бuditели №2	25,000	50%

II. Основна дейност

През 2022 г. основната дейност на дружеството е свързана с отдаването под наем на неговите инвестиционни имоти. Мениджмънтът е акцентиран главно върху подsigуряване на стабилност на договорните отношения, гарантираща сигурност на паричните потоци и редовно обслужване на кредитните плащания към финансови институции. Търсенето на имоти с жилищно предназначение, динамиката на продажните цени и стабилизиране на икономическия климат в страната през последните няколко години са факторите, довели до вземане на решение от ръководството на дружеството да стартира през 2019 г. строителната си програма. По-конкретно това намери израз в изваждане на един от търговските обекти от употреба, събаряне на сградата и извършване на предпроектни и проектни работи върху освободения терен. В резултат на това през декември 2019 г. е получено строително разрешение за изпълнение на обект Жилищна сграда с магазин. Към края на 2022 година строителството е завършено и всички имотите са продадени, с изключение на новопостроения магазин, върху който дружеството запазва своята собственост и които отчита като инвестиционен имот, с оглед намерението на ръководството за неговото дългосрочно отдаване под наем.

Избрани показатели за дейността

	2022	2021
<i>Финансови показатели</i>	хил. лева	хил. лева
Нетни оперативни приходи	4,849	1,229
Приходи от оценка на инвестиционни имоти	(299)	179
EBITDA	1,255	1,263
EBIT	1,257	1,265
Балансова печалба	1,003	986
Балансова печалба/оперативни приходи	0,96%	0,80%
Активи	12,178	14,612
Дълг	6,388	9,739
Собствен капитал	4,826	3,823

Оборотен капитал	(529)	113
<i>Финансови съотношения</i>		
Възвращаемост на активите ROA	8,20%	6,70%
Възвращаемост на собствения капитал ROE	20,80%	25,79%
Дълг/Актив	60,40%	66,65%
Собствен капитал/Актив	39,62%	26,16%

III. Финансова дейност

През 2021 г. задълженията по инвестиционен банков кредит бяха предоговорени своевременно, в резултат на което срока за погасяване на кредита се удължи до месец юни 2024 година. Намален е и размера на годишната лихва върху непогасената главница – тримесечен EUROBOR увеличен с надбавка 1,9%. Това осигури на дружеството сигурност относно възможността му да функционира в нормални условия и да обслужва кредитните си плащания в срок. През 2022 г. дружеството погасява кредита по договорените условия.

IV. Социална политика

През отчетната 2022 г., дружеството е спазило изискванията на трудовото и осигурителното законодателство в страната към наетия персонал на трудов договор .

V. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност и развойната дейност и не планира такива в обозримо бъдеще.

VI. Политика по опазване на околната среда

Дружеството чрез основните си дейности през отчетния период продължава да проявява отговорно поведение по отношение на опазването на околната среда, като обичайно налага в договорните си отношения със своите контрагенти спазване на всички законови изисквания в тази връзка.

VII. Информация за наличие на клонове

Дружеството няма разкрити клонове в страната или чужбина.

VIII. Информация за притежаваните финансови инструменти

Дружеството не е използвало финансови инструменти през 2022 г. за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци. Подробна информация за управление на финансовите рискове е оповестена в пояснителна бележка 2.10 *Управление на финансовите рискове* към финансовия отчет на дружеството.

Оценката и управлението на рисковете на дружеството се осъществява от неговото ръководство.

IX. Информация за придобиване на собствени акции, съгласно разпоредбите на чл. 187д от Търговския закон

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е акционерно дружество.

През 2022 г. дружеството не е придобивало и не притежава собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции към края на отчетния период.

Х. Информация, съгласно чл. 247 от Търговския закон

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2022 г. са общо в размер на 6 хил. лв., съгласно решение на ОСА от 15.11.2021 г., с което е определено месечно брутно възнаграждение в размер на 120 лева за всеки от четиримата членове на СД. През годината са изплатени 1 хил. лв. начислени възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите (СД) през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2022 г. членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции от капитала на дружеството.

Дружеството няма издавани облигационни емисии.

3. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Не е предвидена специална възможност, както и забрана в Устава на дружеството членовете на СД да придобиват негови акции.

4. Участието на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2022 г.

Пламен Петров Цачев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

"ЦАЧЕВ 2020" ЕООД, ЕИК/ПИК 206127782

"ЦАЧЕВ - КОМЕРС" ЕООД, ЕИК/ПИК 104581384

"ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК/ПИК 104696874

"ЕС ПИ ЕМ ИН" ЕАД, ЕИК/ПИК 201127508

Пламен Петров Цачев притежава над 25% участие в капитала на следните дружества:

"ЦАЧЕВ 2020" ЕООД, ЕИК/ПИК 206127782 -100%

"ЦАЧЕВ - КОМЕРС" ЕООД, ЕИК/ПИК 104581384 – 100%

Живко Енчев Цанков участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

"МИШЕЛ 2022" ЕООД, ЕИК/ПИК 206780559

"РОКА ИНВЕСТ" ООД, ЕИК/ПИК 205440678

"БИОДОЛИ" ЕООД, ЕИК/ПИК 203749626

"ЕКО НЪТС" ООД, ЕИК/ПИК 204120974

"ДЖЕТ 2014" ЕООД, ЕИК/ПИК 202947758

"СИТИ ИНВЕСТ ГРУП" АД, ЕИК/ПИК 200237528

"БУРЛЕКС 2012" ЕАД, ЕИК/ПИК 202279942

„ЦБА ТРЕЙД“ ООД, ЕИК/ПИК 148046599

"ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК/ПИК 104696874

"ЦБА" АД, ЕИК/ПИК 202420609

Живко Енчев Цанков притежава над 25% участие в капитала на следните дружества:

"РОКА ИНВЕСТ" ООД, ЕИК/ПИК 205440678

"БИОДОЛИ" ЕООД, ЕИК/ПИК 203749626 -100% чрез „ДЖЕТ 2014“ ЕООД

"ЦБА-ВАРНА" ООД, ЕИК/ПИК 103827771- 50%

"ЕКО НЪТС" ООД, ЕИК/ПИК 204120974 – 60% чрез „ДЖЕТ 2014“ ЕОО

"ДЖЕТ 2014" ЕООД, ЕИК/ПИК 202947758- 100%

"СИТИ ИНВЕСТ ГРУП" АД, ЕИК/ПИК 200237528 - ЖИВКО ЕНЧЕВ ЦАНКОВ притежава 100% от капитала на дружеството „ДЖЕТ 2014“, с ЕИК: 202947758, което дружество е съдружник в „ЦБА ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, с ЕИК: 148035962 и притежава 111 437 /сто и единадесет хиляди четиристотин тридесет и седем/ дяла по 10 /десет/ лева всеки един дял на обща стойност 1 114 370 /един милион сто и единадесет хиляди четиристотин тридесет и седем/ лева, представляващи 33,735% от капитала на „ЦБА ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, което дружество притежава 4 468 080 /четири милиона четиристотин шестдесет и осем хиляди и осемдесет / поименни акции с номинална стойност по 1 /един/ лев на акция, общо на стойност притежава 4 468 080 /четири милиона четиристотин шестдесет и осем хиляди и осемдесет /, представляващи 69,999% от капитала на дружеството „ СИТИ ИНВЕСТ ГРУП" АД, с ЕИК: 200237528.

„ЦБА ТРЕЙД“ ООД, ЕИК/ПИК 148046599 – 33,33%

"БУРЛЕКС 2012" ЕАД, ЕИК/ПИК 202279942, чрез „ЦБА ТРЕЙД“ ООД, ЕИК/ПИК 148046599 – 33,33%

"ЦБА ИНВЕСТМЪНТ" ООД, ЕИК/ПИК 148035962 – 33.73% чрез ДЖЕТ ЕООД

Мартин Миленов Кондов участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

"ЦБА ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 206117197

"АВАТОН ПАРТНЕРС" ООД, ЕИК/ПИК 205386465

"ЧАЙКА ИНВЕСТ 98" ООД, ЕИК/ПИК 206229794

"ЦБА ИНВЕСТМЪНТ" ООД, ЕИК/ПИК 148035962

"СИТИ ИНВЕСТ ГРУП" АД, ЕИК/ПИК 200237528

"БУРЛЕКС 2012" ЕАД, ЕИК/ПИК 202279942

„ЦБА ТРЕЙД“ ООД, ЕИК/ПИК 148046599

"ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК/ПИК 104696874

"ЦБА" АД, ЕИК/ПИК 202420609

"МУР 58" ООД, ЕИК/ПИК 205475711

"МАРКОН ИНВЕСТ" ЕАД, ЕИК/ПИК 203443348

Мартин Миленов Кондов притежава над 25% участие в капитала на следните дружества:

"ЦБА ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 206117197 - МАРТИН МИЛЕНОВ КОНДОВ притежава косвено 60 % от акциите с право на глас чрез притежаване на 100 % от акциите с право на глас от капитала на дружеството „МАРКОН ИНВЕСТ“ ЕАД, ЕИК 203443348, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ж.к. „Аспарухово“, бул. „Народни будители“ №2, ет. 3, което дружество притежава 300 броя поименни акции с номинал по 100 лв. всяка, представляващи 60 % от капитала на „ЦБА ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 206117197

"АВАТОН ПАРТНЕРС" ООД, ЕИК/ПИК 205386465 – 50%

"ЧАЙКА ИНВЕСТ 98" ООД, ЕИК/ПИК 206229794 – 50% чрез Маркон Инвест ЕАД

"ЦБА ТРЕЙД" ООД, ЕИК/ПИК 148046599- 33.33%

МУР 58" ООД, ЕИК/ПИК 205475711- 50%

"БУРЛЕКС 2012" ЕАД, ЕИК/ПИК 202279942 – чрез „ЦБА ТРЕЙД“ ООД, ЕИК/ПИК 148046599 - 33.33%

"ЦБА" АД, ЕИК/ПИК 202420609 - МАРТИН МИЛЕНОВ КОНДОВ, Държава: БЪЛГАРИЯ
Данни за притежавани права: притежава косвено над 25 % от акциите с право на глас чрез притежаване на 100 % от акциите с право на глас от капитала на „МАРКОН ИНВЕСТ“ ЕАД, ЕИК 203443348, което дружество притежава 60 % от капитала на „ЦБА ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 206117197, като последното притежава 50 % от акциите с право на глас от „ЦБА“ АД, ЕИК 202420609

"МАРКОН ИНВЕСТ" ЕАД, ЕИК/ПИК 203443348 – 100%

"ЦБА СОФИЯ" ООД, ЕИК/ПИК 204070884 - МАРТИН МИЛЕНОВ КОНДОВ, Държава: БЪЛГАРИЯ , Данни за притежавани права: притежава косвено над 25% от дяловете посредством притежаване на 100% от акциите с право на глас от капитала на дружеството „МАРКОН ИНВЕСТ“ ЕАД, ЕИК 203443348, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ж.к. „Аспарухово“, бул. „Народни будители“ №2, ет. 3, което дружество притежава 60% от капитала на „ЦБА ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 206117197, което от своя страна притежава 90% от капитала на „ЦБА СОФИЯ“ ООД

"ЦБА ЕКО МАРКЕТ" ООД, ЕИК/ПИК 203735391 - МАРТИН МИЛЕНОВ КОНДОВ чрез „ЦБА ИНВЕСТ“ АД, ЕИК/ПИК 206117197 притежава 66%.

Иванка Колева Маринова участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет, както следва:

"Арбанаси Турс 2013" ЕООД, ЕИК/ПИК 202774014

"Инвестиции 2013" ЕООД, ЕИК/ПИК 202773909

"ОСМАР 98" ООД, ЕИК/ПИК 104090512

"ЕС ПИ ЕМ ИН" ЕАД, ЕИК/ПИК 201127508

Иванка Колева Маринова притежава над 25% участие в капитала на следните дружества:

"Арбанаси Турс 2013" ЕООД, ЕИК/ПИК 202774014 – 100%

"Инвестиции 2013" ЕООД, ЕИК/ПИК 202773909 – 100%

"ОСМАР 98" ООД, ЕИК/ПИК 104090512 – 93%

5. Сключени през 2022 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2022 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

XI. Вероятно бъдещо развитие на дейността на Дружеството

На фона на икономическа криза, ръст на безработицата и свиване на покупателната способност, дружеството ще насочи своите усилия главно към запазване на договорните отношения с настоящия наемател, чиято дейност е сравнително по слабо засегната от рецесията. По отношение на новопостроения магазин се очаква подписването на договор за наем през 2023 г.

Акумулираните до момента активи са своеобразна гаранция за обезпечаване на дейността на дружеството и занаяпред.

XII. Важни събития, настъпили след датата към която е съставен финансов отчет

Не са настъпили съществени събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

XIII. Отговорности на ръководството на дружеството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци. Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и приложимите разпоредби на Търговския закон.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

ЦБА Пропърти Мениджмънт АД _____

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Настоящият доклад за дейността е одобрен и приет заедно с годишния финансов отчет на дружеството с решение на Съвета на директорите от 24.04.2023 г.

24 април 2023 г., гр. Велико Търново

Изпълнителен директор: _____

Пламен Цачев