

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 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 контролираните от него дружества, заедно наречени по-нататък групата. Групата се състои от Дружеството-майка и две дъщерни дружества: ЦБА „Свищов“ ЕООД и „Ес Пи Ем Ин“ ЕАД, чрез което „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД упражнява съвместен контрол в „ЦБА Пропърти Мениджмънт“ АД. Двете дъщерни дружества са изцяло притежавани и контролирани от „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД. Дружеството-майка е регистрирано като акционерно дружество с решение № 1847 от 20 юли 2006 г. по ф.д. 915/2006 г. по описа на Великотърновски окръжен съд и има ЕИК 104672605. Седалището и адреса на управление на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД са в България, община Велико Търново, град Дебелец, местност „Устито“.

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 на Комисията за финансов надзор № 1641 - ПД от 21 декември 2007 г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е вписано в регистъра на публичните дружества.

Предметът на дейност на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е свързан с придобиване на инвестиции и управление на дъщерни дружества, както 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 премина от двустепенна към едностепенна система на управление.

Към датата на изготвяне на настоящия междинен консолидиран финансов отчет, групата се управлява от Съвет на директорите в състав:

К1 Мениджмънт ЕООД –представявано от Красимир Стефанов Гърдев,

Р1 Мединджмънт ЕООД – представявано от Радослав Игнатов Владев

и

Диан Тодоров Стоянов.

Групата се представлява заедно от двете юридически лица К1 Мениджмънт ЕООД и Р1 Мениджмънт ЕООД.

На редовно общо събрание на акционерите, проведено на 28.06.2024 г. е презбран Одитен комитет с мандат от нови 5 години и следния състав:

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

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на Директорите и има роля на лица натоварени с общо управление на Групата и по-конкретно 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 консолидиран 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 31 декември 2025 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 2025 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. Дълготрайни материални активи

	Земя	Машини и оборудване	Стопански инвентар и оборудване	Активи в процес на придоб иване	Общо ДМА
	хил.лв.	хил.лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:					
Салдо на 1 януари 2025г.	4	77	35	5	121
Постъпили за периода	-	-	-	-	-
Излезли за периода	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2025 г.	4	77	35	5	121
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2025 г.	-	77	26	-	103
Амортизация за периода	-	-	5	-	5
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2025 г.	-	77	31	-	108
Балансова стойност на 31 декември 2025 г.	4	-	4	5	13

4. Инвестиционни имоти

До 31.12.2017 г. логистичният център, представляващ земя и сграда в гр. Дебелец, е бил класифициран като дълготраен материален актив за собствено ползване. Считано от 1 януари 2018 г., предвид сключен дългосрочен договор за наем с друго търговско дружество, ръководството на дружеството прекласифицира актива като инвестиционен имот, в съответствие с изискванията на МСС 40.

Преоценката към датата на прекласификация – 1 януари 2018 г., е извършена по балансовата стойност на актива, възлизаща на 8 107 хил. лева.

Съгласно последващите оценки, справедливата стойност на инвестиционния имот е както следва:

Дата на оценка	Справедлива стойност (хил. лв.)
31.12.2018 г.	7 952
31.12.2019 г.	7 927
31.12.2020 г.	7 839
31.12.2021 г.	8 238
31.12.2022 г.	8 369
31.12.2023 г.	8 400
31.12.2024 г.	8 393

Към 31.12.2024 г., инвестиционният имот е отчетен по справедлива стойност в размер на 8 393 хил. лв., определена от независим лицензиран оценител. Тази стойност е използвана и в настоящия междинен финансов отчет.

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

5. Инвестиции в съвместни дружества

Към 31 декември 2025 г. участието на Групата в съвместни дружества е както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
ЦБА Пропърти Мениджмънт АД	10,511	9,944
Общо	10,511	9,944

През предходни отчетни периоди е извършена сделка по замяна на 50 % от акциите на дъщерното дружество ЦБА Пропърти Мениджмънт АД срещу получаване на 50 % от капитала на ЦБА АД без да са договаряни и извършвани допълнителни плащания по замяната. Страните по договора са се споразумели, че ще осъществяват съвместен контрол над тези две дружества и в годишните им финансови отчети те се представят като такива. През март 2021г. акциите в дружеството ЦБА АД са продадени.

Към 31 декември 2025 г. участието в съвместното дружество ЦБА Пропърти Мениджмънт АД е преизчислено по капиталовия метод въз основа на неговите нетни годишни финансови резултати.

Резултатите след прилагането на капиталовия метод са както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
ЦБА Пропърти Мениджмънт АД:		
стойност на инвестицията в началото на периода	9,944	9,283
преизчисление за периода, нетно	567	661
Стойност на инвестицията в края на периода	10,511	9,944

6. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти	41	40
Общо	41	40

7. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в лева	53	54
	53	54

8. Основен капитал

Към 31 декември 2025 г. акционерният капитал на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД се състои от 2,020 хил. броя безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас, всяка от които с номинална стойност от 1 лев.

През периода няма промяна в размера на акционерния капитал на дружеството.

Към 31 декември 2025 г. структурата на капитала, изразен в брой акции на дружеството е следната:

	31.12.2025 брой акции	31.12.2025 в процент
Красимир Гърдев	706 890	34.99
Радослав Владев	716 242	35.46
Мур Инвест ООД	455 054	22.53
Други акционери	141 814	7.02
Общо емитирани и платени акции	2,020,000	100.00

9. 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.

10. Отсрочени данъчни пасиви

Към 31 декември 2025 г. носителите на отсрочените данъчни пасиви/(активи), са следните:

	31.12.2025 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2024 ХИЛ. ЛВ.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект върху доходи на физически лица	(9)	(9)
Данъчен ефект от обезценка на вземания	(91)	(91)
Общо отсрочени данъчни активи	(100)	(100)
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от преоценката на инвестиционен имот	30	30
Данъчен ефект от начислената амортизация	339	307
Данъчен ефект върху преоценени инвестиции и съвместни дружества	989	924
Общо отсрочени данъчни пасиви	1,358	1,261
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	1,258	1,161

11. Текущи задължения

	31.12.2025 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2024 ХИЛ. ЛВ.
Задължения към доставчици	77	92
Задължения за данъци	5	8
Задължения към ключов управленски персонал	14	8
Задължения към персонала	3	4
Задължения към социалното осигуряване	4	3

Задължения по неизплатен дивидент	15	14
Общо	118	129

12. Приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от договори за наем	290	286
Общо	290	286

13. Приходи от съвместен контрол

Начисляване на 50% от нетния финансов резултат на ЦБА Пропърти Мениджмънт АД за периода	567
Общо:	567

14. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за консултантски и одиторски услуги	6	7
Разходи за абонамент, такси и комисионни	63	42
Разходи по договори за управление	24	24
Разходи за застраховки	4	3
Други	-	6
Общо	97	82

15. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Възнаграждение за ключов управленски персонал	21	20
Възнаграждения на персонала	55	49
Разходи за социално осигуряване	12	14
Общо	88	83

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.

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв. (неодитирани)	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв. (неодитирани)
Нетна печалба (загуба) за разпределение в хил. лв.	643	631
Среднопретеглен брой на акциите в хил. бройки	2,020	2,020
Доход на една акция в лева	0,32	0,31

20. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили съществени събития след отчетната дата до датата, на която междинния консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в консолидирания финансов отчет на групата за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

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)

27 февруари 2026 г.
Гр. Дебелец