

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30 септември 2025 г.
(избрани пояснителни сведения)

1. Корпоративна информация

„ЦБА Асет Мениджмънт” АД (дружеството) е регистрирано като акционерно дружество по фирмено дело № 915 от 20 юли 2006 г. във Великотърновски окръжен съд. Седалището на дружеството първоначално е в град Велико Търново, а в последствие е прехвърлено в град Дебелец, община Велико Търново. 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 в регистъра на публичните дружества.

Предметът на дейност на дружеството е свързан преди всичко с инвестиции и управление на дъщерни дружества и приходи от отдаване под наем на недвижими имоти. През декември 2009 г. дружеството получи разрешение със Заповед на Министерството на финансите за осъществяване на дейност като оператор на ваучери за храна.

През октомври 2012 г. дружеството премина от двустепенна към едностепенна система на управление.

Към датата на изготвяне на настоящия междинен индивидуален финансов отчет, съгласно решение на ОСА от 25.03.2025 г., дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

К1 Мениджмънт ЕООД –представявано от Красимир Стефанов Гърдев,

Р1 Мениджмънт ЕООД – представявано от Радослав Игнатов Владев

Диан Тодоров Стоянов.

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

На редовно общо събрание на акционерите, проведено на 28.06.2024 г. е преизбран Одитен комитет в състав от същите трима членове и мандат 5 години, както следва:

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 дружеството.

На настоящия Междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2025г. на дружеството ЦБА Асет Мениджмънт АД не е извършван финансов одит и същия не е заверен от одитор.

2. Счетоводна политика

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти за финансово отчитане, приети за приложение от Европейския съюз. Ръководството на дружеството е направило преглед на всички промени в приложимите към дейността му счетоводни стандарти и разяснения към тях и ги е съобщило при изготвянето на настоящия междинен финансов отчет. С прилагането на тези нови стандарти, разяснения или изменения, които са в сила от 1 януари 2025 г. и от по-късна дата не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството.

Ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в междинния финансов отчет наименованието на тези Международни стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС тъй като подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия 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.
Отчетна стойност:					
Салдо на 1 януари 2025г.	4	77	35	5	121
Постъпили за периода	-	-	-	-	-
Излезли за периода	-	-	-	-	-
Салдо на 30 септември 2025 г.	4	77	35	5	121
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2025 г.	-	77	26		103
Амортизация за периода	-	-	4		4
Амортизация на излезлите	-		-		-
Салдо на 30 септември 2025 г.	-	77	30		107
Балансова стойност на 30 септември 2025 г.	4	-	5	5	14

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 дъщерни дружества

Инвестициите на дружеството в неговите дъщерни дружества е както следва:

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
ЦБА Свищов – ЕООД, 100 % участие	1,047	1,047
„ЕС ПИ ЕМ ИН“ АД, 100% участие	120	120
Общо	1,167	1,167

През м.04.2020 г. бе финализирана покупката на новото дъщерно дружество – Ес Пи Ем Ин ЕАД след полученото разрешение за концентрация от КЗК № 153/13.03.2020 г. Инвестицията е отчетена по цена на придобиване, която включва освен договорената продажна цена и таксата, дължима на КЗК за произнасяне по концентрацията.

6. Вземания и предоставени аванси

	30.09.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Вземания от клиенти	34	40
Общо	34	40

7. Парични средства и парични еквиваленти

	30.09.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в лева	63	48
	63	48

8. Основен капитал

Към 30 септември 2025 г. основният капитал на дружеството 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.

9. Задължения по получени търговски заеми

През септември 2015 г. дружеството сключи договор за заем с дъщерното си дружество „ЦБА Свищов“ ЕООД, съгласно взето решение за това от ИОСА от 13.05.2015 г.. Заемът е в размер на 950 хил. лева, с годишен лихвен процент в размер на 3,5% и гратисен период за погасяване на главницата от 24 месеца.

С цялата получена сума от този заем частично е погасен кредит-овърдрафт към „Банка ДСК“ ЕАД.

Към 30.09.2025г. задължението е в размер на 1,206 хил. лв., от които 950 хил. лв главница и 256 хил. лв. лихва

10. Задължения по депозити

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

11. Отсрочени данъчни пасиви

Към 30 септември 2025 г. носителите на отсрочените данъчни пасиви/(активи), са следните:

	30.09.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект върху доходи на физически лица	(9)	(9)
Данъчен ефект от обезценка на вземания	(91)	(91)
Данъчен ефект от преоценка на инвестиционен имот	-	-
Общо отсрочени данъчни активи	(100)	(100)

Отсрочени данъчни пасиви:

Данъчен ефект от начислената амортизация	339	339
Данъчен ефект от преоценка на инвестиционен имот	30	30
Общо отсрочени данъчни пасиви	369	369
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	269	269

12. Текущи задължения

	30.09.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Задължения към доставчици	86	96
Задължения за данъци	8	5
Задължения към ключов управленски персонал	8	8
Задължения към персонала	3	3
Задължения към социалното осигуряване	3	2
Задължения по неизплатен дивидент	14	14
Общо	122	128

13. Приходи

	Трите месеца, завършващи на 30.09.2025	Трите месеца, завършващи на 30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от договори за наем	218	215
Общо	218	215

14. Разходи за външни услуги

	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2025	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за консултантски и одиторски услуги	28	28
Разходи за абонамент, такси и комисионни	24	8
Разходи по договори за управление	18	18
Други	3	2
Общо	73	56

15. Разходи за персонала

	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2025	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждение за ключов управленски персонал	8	8
Възнаграждения на персонала	40	38
Разходи за социално осигуряване	9	9
Общо	57	55

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

	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2025 хил. лв. (неодитирани)	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2024 хил. лв. (неодитирани)
Нетна печалба (загуба) за разпределение в хил. лв.	81	66
Среднопретеглен брой на акциите в хил. бройки	2,020	2,020
Доход на една акция в лева	0,040	0,033

17. Събития след края на отчетния период

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

Представляващи:

.....
/Красимир Стефанов Гърдев в качеството си на управител на
„К1 Мениджмънт“ ЕООД /

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

Съставител:

Д. Петрова

29 октомври 2025 г.
Гр. Дебелец