

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД
И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА
ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА
2025г.,
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 Б. О, ал. 4, т. 2 ОТ
ЗППЦК**

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 Г. (01.09.2025Г. – 31.12.2025Г.)

За групата на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД през периода на четвъртото тримесечие на 2025 година са настъпили следните важни събития:

„ЦБА Асет Мениджмънт“ АД проведе на основание чл. 223 от ТЗ общо събрание на акционерите на дружеството, на 15.07.2025 г., *ОС на акционерите приема решение финансовия резултат, реализиран от дружеството през 2024г., в размер на 18 хил. лева да бъде отнесен като неразпределена печалба.* Във връзка с т.6 от дневният ред дружеството публикува уведомление за разпределяне на дивидент. В съответствие с разпоредбата на чл. 115 „в”, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, изплащането на дивидента ще се извърши в срок до 60 дни от провеждането на Общото събрание на акционерите, по реда на всички действащи законови изисквания. Изплащането на дивидента стана съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и другите приложими норми на действащото законодателство. Акционерите, които имат открити клиентски сметки при инвестиционни посредници са получили сумите от дивидента си от инвестиционните посредници, а останалите акционери – със съдействието на Централен Депозитар АД. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014. Редът за изплащане на дивиденти се определя с наредба. Начален срок за изплащане на дивидента – 12.09.2025 г.; Краен срок за изплащане на дивидента през Банка ДСК – 12.09.2026 г.; След

изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2024 г., ще може да го получи от дружеството в брой или по банков път след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - град Дебелец, м."Устито", ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”. Неполучените и непотърсени дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд „Резервен” на дружеството. Дивидентите на лицата, които нямат сметка при инвестиционен представител са изплащани през Банка ДСК, с начален срок от 12.09.2025г.

На 27.10.2025г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е сключило с банка „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД договор за комбиниран банков кредит, за изграждане и въвеждане в експлоатация на покривна Фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) с пикова мощност 765 kWp и площ 3 637 кв.м. върху СГРАДА с идентификатор 20242.35.26.1, находяща се в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 20242.35.26 и адрес: гр. Дебелец, общ. Велико Търново; локална система за съхранение на електрическа енергия (ССЕЕ) с инсталирана мощност 0,3MW, състояща се от три локални съоръжения за съхранение (ЛСС) с общ капацитет 0,696 MWh (3x0,232 MWh), разположени на площадка в същия имот, включително всички съоръжения за присъединяване на Проекта (ФЕЦ/ССЕЕ) към нов стоманенорешетъчен стълб (СРС), част от извод „Йовковци“, в подстанция 110/20 kV „Дълга лъка“, нов БКТП 20/0,4kV, кабелни линии средно напрежение (СрН).

Към момента обезпеченията по кредита не са учредени и сумата не е усвоена.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 Г. С НАТРУПВАНЕ.

За групата на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД от началото на финансовата година до края на четвъртото тримесечие на 2025 година са настъпили следните важни събития:

Съвета на Директорите на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр.Дебелец, на основание чл.223 от ТЗ свиква извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, на **25.03.2025г.**, 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 решение за освобождаване на 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

Проект на решение: *ОСА освобождава членовете на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД: Диан Тодоров Стоянов*, „Р1 Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК: 205860340,

представявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представявано от Красимир Стефанов Гърдев.

2. Приемане на решение за избор на Съвет на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“АД, в състав: *Диан Тодоров Стоянов, „Р1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860340, представявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представявано от Красимир Стефанов Гърдев.* 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.

Проект на решение: ОСА избира Съвет на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“АД, в състав: Диан Тодоров Стоянов, „Р1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860340, представявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представявано от Красимир Стефанов Гърдев . Избира за Председател на СД „Р1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860340, представявано от Радослав Игнатов Владев, за Зам.председател „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представявано 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. Приемане на решение за определяне на 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 1000/хиляда/ лева бруто, - на Зам.председател - месечно възнаграждение в размер на 1000/хиляда/ лева бруто, на третия независим член - месечно възнаграждение в размер на 1000/хиляда/ лева бруто.

Проект на решение: 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: както следва: на Председателя на СД- месечно възнаграждение в размер на 1000/хиляда/ лева бруто, - на Зам.председател - месечно възнаграждение в размер на 1000/хиляда/ лева бруто, на третия независим член - месечно възнаграждение в размер на 1000/хиляда/ лева бруто.

4. Приемане на решение за определяне на гаранциите за управление на членовете на Съвета на директорите на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД в размер на тримесечното им брутно възнаграждение.

Проект на решение: 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.

5. Приемане на решение за определяне на лице, което 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.

Проект на решение: 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. Приемане на решение, за овластяване на 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. Проект на решение: *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 в указаната дата и час и всички решения по точките от дневния ред бяха гласувани, съгласно проекта за решението им. Членовете на СД внесоха гаранциите си за управление в срок и предоставиха информация за това.

СД на „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД публикува покана и на основание чл. 223 от ТЗ свиква общо събрание на акционерите на дружеството, на 15.07.2025 г., от 10.00 ч., 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 2024 г.; Проект на решение: ОС на акционерите приема годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2024г.;

2. Приемане на годишния консолидиран доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2024г; Проект на решение: ОС на акционерите приема годишния консолидиран доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2024г.

3. Приемане на Одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2024г. и одиторския доклад. Проект на решение: ОС на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024г. и одиторския доклад.

4. Приемане на одитирания консолидиран годишен финансов отчет на дружеството за 2024г. и одиторския доклад. Проект на решение: ОС на акционерите приема одитирания консолидиран годишен финансов отчет на дружеството за 2024г. и одиторския доклад.

5. Приемане на решение за освобождаване от отговорност членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2024г. Проект за решение: ОС на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2024г.

6. Приемане на решение за разпределение на финансовият резултат на дружеството, реализиран през 2024г. Проект за решение: ОС на акционерите приема решение финансовия резултат, реализиран от дружеството през 2024г., в размер на 18 хил. лева да бъде отнесен като неразпределена печалба. ОС на акционерите приема решение да разпредели дивидент в размер от 70 000/седемдесет хиляди/ лева от неразпределената печалба.

Във Фонд „Резервен“ ще останат минимум 1/10 от основния капитал или остават минимум 202 000 лева.

7. Избор на регистриран одитор за 2025 г. Проект за решение: ОС избира за одитиране на годишния финансов отчет за 2025 г. – Одиторско дружество ЕКОВИС ОДИТ БЪЛГАРИЯ ООД, с ЕИК: 131039504, с рег . № 114 от регистъра на регистрираните одитори – одиторски дружества по чл. 20 от ЗНФО.

8. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, през 2024 г. Проект за решение: ОС на акционерите приема Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, през 2024г.

9. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, през 2024 г. Проект за решение: ОС на акционерите приема Доклад за дейността на одитния комитет на „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, през 2024г.

10. 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.

Събранието беше проведено в указаната дата и час и всички решения по точките от дневния ред бяха гласувани, съгласно проекта за решението им. Членовете на СД внесоха гаранциите си за управление в срок и предоставиха информация за това.

Във връзка с т.б от дневният ред дружеството публикува уведомление за разпределяне на дивидент. В съответствие с разпоредбата на чл. 115 „в”, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, изплащането на дивидента ще се извърши в срок до 60 дни от провеждането на Общото събрание на акционерите, по реда на всички действащи законови изисквания. Изплащането на дивидента ще стане съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и другите приложими норми на действащото законодателство. Акционерите, които имат открити клиентски сметки при инвестиционни посредници ще получат сумите от дивидента си от инвестиционните посредници, а останалите акционери – със съдействието на Централен Депозитар АД. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014. Редът за изплащане на дивиденти се определя с наредба. Начален срок за изплащане на дивидента – 12.09.2025 г.; Краен срок за изплащане на дивидента през Банка ДСК – 12.09.2026 г.; След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2024 г., ще може да го получи от дружеството в брой или по банков път след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - град Дебелец, м."Устито", ПИ 035026, офис сграда „Логистичен център ЦБА”. Неполучените и непотърсени дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд „Резервен” на дружеството. Дивидентите на лицата, които нямат сметка при инвестиционен представител ще бъдат изплащани през Банка ДСК, с начален срок от 12.09.2025г.

На 27.10.2025г. „ЦБА Асет Мениджмънт“ АД е сключило с банка „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД договор за комбиниран банков кредит, за изграждане и въвеждане в експлоатация на покривна Фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) с пикова мощност 765 kWp и площ 3 637 кв.м. върху СГРАДА с идентификатор 20242.35.26.1, находяща се в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 20242.35.26 и адрес: гр. Дебелец, общ. Велико Търново; локална система за съхранение на електрическа енергия (ССЕЕ) с инсталирана мощност 0,3MW, състояща се от три локални съоръжения за съхранение (ЛСС) с общ капацитет 0,696 MWh (3x0,232 MWh), разположени на площадка в същия имот, включително всички съоръжения за присъединяване на Проекта (ФЕЦ/ССЕЕ) към нов стоманенорешетъчен стълб (СРС), част от извод „Йовковци“, в подстанция 110/20 kV „Дълга лъка“, нов БКТП 20/0,4kV, кабелни линии средно напрежение (СрН).

Към момента обезпеченията по кредита не са учредени и сумата не е усвоена.

III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 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 от отдаване под наем на недвижими имоти, от които са формирани и основните приходи на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД през това тримесечие.

Съгласно консолидирания междинен финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД и неговата група, към 31.12.2025 г., групата е реализирала приходи от продажби в размер на 290 хил. лева, основно от отдаване под наем на собствен недвижим имот, както и 567 хил. лв. приходи от съвместен контрол над търговско дружество. Разходите за дейността на групата за отчетния период възлизат на 209 хил. лева, като най-голям дял в разходите имат разходите за външни услуги в размер на 97 хил. лева.

IV. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

В хода на обичайната си дейност, групата може да бъде изложена 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 и неговите дъщерни дружества са относително определими, 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 2025г. голяма част от населението се ваксинира, а други преболедуваха, като едновременно с това се появиха и нови щамове. Към момента противоепидемичните мерки са вдигнати, въпреки че заболяемостта в страната расте. 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 Групата, 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 й.

През това тримесечие продължи нарастването на цените и положителните нива на инфлация. Бежанската криза също оказва влияние на цените и стоките. Въпреки това 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 Групата, 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 й.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 г.

През четвъртото тримесечие на 2025г., няма сключени големи сделки от публичното дружество и неговите дъщерни дружества.

27.02.2026 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)

