

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30 юни 2026 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:

K1 Мениджмънт ЕООД –представявано от Красимир Стефанов Гърдев,

P1 Мединджмънт ЕООД – представявано от Радослав Игнатов Владев

и

Диан Тодоров Стоянов.

Групата се представлява заедно от двете юридически лица K1 Мениджмънт ЕООД и P1 Мениджмънт ЕООД.

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

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

Одитния 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 30 юни 2026 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 хил.евро.	Стопански инвентар и оборудване хил. евро	Активи в процес на придобиване	Общо ДМА хил. евро.
Отчетна стойност:					
Салдо на 1 януари 2026г.	2	39	19	2	62
Постъпили за периода	-	-	-	-	-
Излезли за периода	-	-	-	-	-
Салдо на 30 юни 2026 г.	2	39	19	2	62
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2026 г.	-	39	16	-	55
Амортизация за периода	-	-	1	-	1
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-
Салдо на 30 юни 2026 г.	-	39	17	-	56
Балансова стойност на 30 юни 2026 г.	2	-	2	2	6

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./ 4145 хил. евро/

Към 31.12.2025 г., инвестиционният имот е отчетен по справедлива стойност в размер на 4 288 хил. евро., 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 30 юни 2026 г. участието на Групата в съвместни дружества е както следва:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
ЦБА Пропърти Мениджмънт АД	5,596	5,440
Общо	5,596	5,440

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 30 юни 2026 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:

30.06.2026 31.12.2025

хил. евро хил. евро

ЦБА Пропърти Мениджмънт АД:

стойност на инвестицията в началото на периода

5,440 5,084

преизчисление за периода, нетно

156 356

Стойност на инвестицията в края на периода**5,596 5,440****6. Вземания и предоставени аванси**

30.06.2026 31.12.2025

хил. евро хил. евро

Вземания от клиенти

30 33

Общо**30 33****7. Парични средства и парични еквиваленти**

30.06.2026 31.12.2025

хил. евро хил. евро

Парични средства в евро

44 14

44 14**8. Основен капитал**

Към 30 юни 2026 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 0,51 евро.

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

Към 30 юни 2026 г. структурата на капитала, изразен в брой акции на дружеството е следната:

30.06.2026 30.06.2026

брой в процент
акции

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 61 хил. евро. Депозита е дължим след изтичане на договора, който е със срок 10 години.

10. Отсрочени данъчни пасиви

Към 30 юни 2026 г. носителите на отсрочените данъчни пасиви/(активи), са следните:

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект върху доходи на физически лица	(4)	(4)
Данъчен ефект от обезценка на вземания	(46)	(46)
Общо отсрочени данъчни активи	(50)	(50)
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от преоценката на инвестиционен имот	15	15
Данъчен ефект от начислената амортизация	190	190
Данъчен ефект върху преоценени инвестиции и съвместни дружества	541	541
Общо отсрочени данъчни пасиви	745	745
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	695	695

11. Текущи задължения

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Задължения към доставчици	37	44
Задължения за данъци	6	5
Задължения към ключов управленски персонал	6	4
Задължения към персонала	3	2
Задължения към социалното осигуряване	2	1
Задължения по неизплатен дивидент	8	8
Общо	62	64

12. Приходи

	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2026 хил. евро	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2025 хил. евро
Приходи от договори за наем	78	74
Общо	78	74

13. Приходи от съвместен контрол

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

	156
Общо:	156

14. Разходи за външни услуги

	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2026 хил. евро	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2025 хил. евро
Разходи за консултантски и одиторски услуги	-	10
Разходи за абонамент, такси и комисионни	14	12
Разходи по договори за управление	12	6
Други	1	
Общо	27	28

15. Разходи за персонала

	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2026 хил. евро	шестте месеца, завършващи на 30.06.2025 хил. евро
Възнаграждение за ключов управленски персонал	4	4
Възнаграждения на персонала	16	15
Разходи за социално осигуряване	3	2
Общо	23	21

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.

	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2026 хил. евро (неодитирани)	Шестте месеца, завършващи на 30.06.2025 хил. евро (неодитирани)
Нетна печалба (загуба) за разпределение в хил. евро	182	154
Среднопретеглен брой на акциите в хил. бройки	2,020	2,020
Доход на една акция в евро	0,09	0,08

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 30 юни 2026 г.

За „ЦБА Асет Мениджмънт” АД

Представляващи: Красимир Стефанов Гърдев в
качеството си на управител на „*KI Мениджмънт*“ ЕООД/

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

Гл. Счетоводител.....
(Дора Петрова)

27 август 2026 г.
Гр. Дебелец