

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30 септември 2026 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 15.04.2026 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 30.09.2026г. 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 2026 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 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 септември 2026 г.	2	39	19	2	62
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2026 г.	-	39	17	-	56
Амортизация за периода	-	-	2	-	2
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-
Салдо на 30 септември 2026 г.	-	39	19	-	58
Балансова стойност на 30 септември 2026г.	2	-	-	2	4

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.

Към 31.12.2025 г., инвестиционният имот е отчетен по справедлива стойност в размер на 8 387 хил. лв., или 4,288 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 дъщерни дружества

Инвестициите на дружеството в неговите дъщерни дружества е както следва:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
ЦБА Свищов – ЕООД, 100 % участие	536	536
„ЕС ПИ ЕМ ИН“ АД, 100% участие	61	61
Общо	597	597

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Вземания от клиенти	31	33
Общо	31	33

7. Парични средства и парични еквиваленти

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Парични средства в лева	50	12
	50	12

8. Основен капитал

Към 30 септември 2026 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 0,51 евро

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 486 хил. евро, 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 30.09.2026г. задължението е в размер на 632 хил. евро, от които 486 хил. евро главница и 146 хил. евро 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 62 хил. евро. 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 2026 г. носителите на отсрочените данъчни пасиви/(активи), са следните:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект върху доходи на физически лица	(5)	(5)
Данъчен ефект от обезценка на вземания	(46)	(46)
Данъчен ефект от преоценка на инвестиционен имот	-	-
Общо отсрочени данъчни активи	(51)	(51)
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от начислената амортизация	189	189
Данъчен ефект от преоценка на инвестиционен имот	15	15
Общо отсрочени данъчни пасиви	204	204
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	153	153

12. Текущи задължения

	30.09.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Задължения към доставчици	41	40
Задължения за данъци	2	3
Задължения към ключов управленски персонал	4	4
Задължения към персонала	2	2
Задължения към социалното осигуряване	1	1
Задължения по неизплатен дивидент	93	8
Общо	143	58

На 25.09.2026г., ОС на акционерите приема решение да разпредели дивидент в размер на 85 000 евро бруто, от неразпределената печалба

13. Приходи

	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2026	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2025
	хил. евро	хил. евро
Приходи от договори за наем	116	111
Общо	116	111

14. Разходи за външни услуги

	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2026	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за консултантски и одиторски услуги	3	14
Разходи за абонамент, такси и комисионни	19	12
Разходи по договори за управление	21	9
Други	1	2
Общо	44	37

15. Разходи за персонала

	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2026	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2025
	хил. евро	хил. евро
Възнаграждение за ключов управленски персонал	4	4
Възнаграждения на персонала	24	20
Разходи за социално осигуряване	5	5
Общо	33	29

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 30.09.2026 хил. евро (неодитирани)	Деветте месеца, завършващи на 30.09.2025 хил. евро (неодитирани)
Нетна печалба (загуба) за разпределение в хил. евро	33	41
Среднопретеглен брой на акциите в хил. бройки	2,020	2,020
Доход на една акция в евро	0,016	0,020

17. Събития след края на отчетния период

На 19.10.2026г. – след датата на баланса, дъщерното дружество ЕС ПИ ЕМ ИН ЕАД проведе ОСА, на което взе решение за разпределение на дивидент за 2025г., като разпредели към ЦБА Асет Мениджмънт АД дивидент в размер на 48 000 евро бруто.

Представляващи:

Krasimir Stefanov
 Digitally signed by Krasimir Stefanov Gardev
 Date: 2026.10.28 19:00:45 +02'00'
 /Красимир Стефанов Гърдев в качеството си на управител на „К1 Мениджмънт“ ЕООД /

Radoslav Ignatov Vladov
 Digitally signed by Radoslav Ignatov Vladov
 Date: 2026.10.29 12:08:12 +02'00'
 /Радослав Игнатов Владев в качеството си на управител на „Р1 Мениджмънт“ ЕООД /

Съставител:

Д. Петрова
 Digitally signed by DORA NIKOLOVA PETROVA
 Date: 2026.10.28 17:57:04 +02'00'

28 октомври 2026 г.
 Гр. Дебелец