

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД
И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА
ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026г.,
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 Б. О, ал. 4, т. 2 ОТ
ЗППЦК**

**I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД,
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.
(01.01.2026г. – 31.03.2026г.)**

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 15.04.2026г., 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, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано 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, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано 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, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано от Красимир Стефанов Гърдев . Избира за Председател на СД „Р1 Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК: 205860340, представлявано от Радослав Игнатов Владев, за Зам.председател „К1 Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано 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 1500 /хиляда и петстотин евро/ евро бруто, - на Зам.председател - месечно възнаграждение в размер на 1500/хиляда и петстотин / евро, на третия независим член - месечно възнаграждение в размер на 560 /петстотин и шестдесет/ евро 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: на Председателя на СД- месечно възнаграждение в размер на 1500 /хиляда и петстотин евро/ евро бруто, - на Зам.председател - месечно възнаграждение в размер на 1500/хиляда и петстотин / евро, на третия независим член - месечно възнаграждение в размер на 560 /петстотин и шестдесет/ евро 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.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г. С НАТРУПВАНЕ.

За „ЦБА Асет Мениджмънт” АД от началото на финансовата година до края на ПЪРВОТО тримесечие на 2026 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 15.04.2026г., 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, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано 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, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано 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, представлявано от Радослав Игнатов Владев и „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано от Красимир Стефанов Гърдев . Избира за Председател на СД „Р1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860340, представлявано от Радослав Игнатов Владев, за Зам.председател „К1 Мениджмънт“ЕООД, с ЕИК: 205860225, представлявано 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 1500 /хиляда и петстотин евро/ евро бруто, - на Зам.председател - месечно възнаграждение в размер на 1500/хиляда и петстотин / евро, на третия независим член - месечно възнаграждение в размер на 560 /петстотин и шестдесет/ евро 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: на Председателя на СД- месечно възнаграждение в размер на 1500 /хиляда и петстотин евро/ евро бруто, - на Зам.председател - месечно възнаграждение в размер на 1500/хиляда и петстотин / евро, на третия независим член - месечно възнаграждение в размер на 560 /петстотин и шестдесет/ евро 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.

III. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 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 индивидуалния междинен финансов отчет на „ЦБА Асет Мениджмънт” АД, към 31 март 2026 г., дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 39 хил. евро, основно от отдаване под наем на собствен недвижим имот. Разходите за дейността на дружеството

за отчетния период възлизат на 21 хил. евро, като най-голям дял в разходите имат разходите за външни услуги в размер на 10 хил. евро.

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

В хода на обичайната си дейност, дружеството 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 определени, 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 въвел 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 отчетната 2025 г. и началото на 2026 г. макроикономическата среда бе силно влошена и това доведе до силна инфлация, поради допълнителните разходи, дължащи се на нарастващите цени на суровините и материалите, на енергийните разходи, а също така и на разходите за персонал. Конкретно за дружеството от значение е, че намаляване на доходността от наемите има когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени. Очакванията на ръководството са през 2026 г. наемния пазар на индустриални имоти да остане активен, а наемните нива да са по-високи в резултат на общата инфлация.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.

През ПЪРВОТО тримесечие на 2026г., няма сключени големи сделки от публичното дружество и неговите дъщерни дружества.

28.04.2026 г.

гр. Дебелец

За „ЦБА Асет Мениджмънт” АД

Представляващи:

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

..... /Радослав Игнатов Владев
в качеството си на управител на „P1 Мениджмънт“ ЕООД/

Гл. Счетоводител.....

(Дора Петрова)