

Междинен индивидуален финансов отчет

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

30 септември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Междинен индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен индивидуален отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен индивидуален отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния финансов отчет	7

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Междинен индивидуален съкратен отчет за финансовото състояние

	Пояснения	30.9.2025 г. (хил. лв.)	31.12.2024 г. (хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	18 000	18 000
Инвестиции в асоциирани предприятия	9	2 311	2 311
Други нетекущи инвестиции	10	4	4
Отсрочени данъчни активи		1	1
Общо нетекущи активи		20 316	20 316
Текущи активи			
Вземания свързани лица	21.1	45 616	39 208
Други вземания	11	8 159	13 920
Финансови активи на разположение за продажба	12	8 568	9 851
Парични средства	13	22	8
Общо текущи активи		62 365	62 987
ОБЩО АКТИВИ		82 681	83 303
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	14.1	4 886	4 886
Други резерви	14.2	15 375	15 375
Натрупана печалба/(загуба)		3 268	2 938
Общо собствен капитал		23 529	23 199
Нетекущи пасиви			
Нетекущи облигационни заеми	15	25 000	25 000
Нетекущи задължения банкови заеми	16	4 288	5 146
Нетекущи други задължения	17	12 966	20 336
Общо нетекущи пасиви		41 826	50 482
Текущи пасиви			
Текущи задължения банкови заеми	16	1 714	1 714
Текущи облигационни заеми	15	458	-
Търговски задължения		3	-
Аванси от клиенти		4 500	4 500
Текущи задължения свързани лица	21.2	-	111
Задължения свързани със персонала		3	4
Други текущи задължения	17	10 648	3 293
Общо текущи пасиви		17 326	9 622
Общо пасиви		59 152	60 104
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		82 681	83 303

Изготвил: _____
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.10.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Междинен индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 септември

	ПОЯСНЕНИЕ	30.9.2025 г. (хил. лв.)	30.9.2024 г. (хил. лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти	18	652	1 387
Загуба от операции с финансови инструменти	18	(540)	-
Нетна печалба/загуба от операции с финансови ативи		112	1 387
Финансови приходи лихви	19	1 813	645
Финансови разходи лихви	19	(1 391)	(239)
Нето приходи/разходи лихви		422	406
Други финансови разходи		(50)	-
Оперативни разходи			
(Разходи за външни услуги)	20	(124)	(49)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	20	(30)	(3)
Общо оперативни разходи		(154)	(52)
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци		330	1 741
(Разходи за)/Приходи от данъци върху доходите		-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		330	1 741
Общ всеобхватен доход за периода		330	1 741

Изготвил: _____
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.10.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Междинен индивидуален съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември

<i>Всички суми са в хил. лв.</i>	Основен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/(Непокри-ти загуби)	Общо собствен капитал
Салдо на 01.01.2024	50	4 680	970	5 700
Печалба за периода	-	-	1 969	1 969
Други изменения	4 836	10 695	(1)	15 530
Салдо на 31.12.2024	4 886	15 375	2 938	23 199
Салдо на 01.01.2025	4 886	15 375	2 938	15 530
Печалба за периода	-	-	330	330
Салдо на 30.09.2025	4 886	15 375	3 268	23 529

Изготвил: _____
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.10.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 септември

ПОЯСНЕНИЯ	30.9.2025 г. (хил. лв.)	30.9.2024 г. (хил. лв.)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Плащания към доставчици	(91)	(106)
Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала	(27)	(3)
Постъпления,/(плащания) за финансови инструменти, нето	1 341	-
Други плащания	(4)	(2)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	1 219	(111)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания по предоставяне на заеми	(12 988)	-
Постъпления от погасяване на предоставени заеми	2 892	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(1 369)
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	(10 096)	(1 369)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	-	15 530
Постъпления от получени заеми	11 762	26 979
Постъпления от получени лихви по заеми	314	-
Плащания за погасяване на получени заеми	(2 192)	(5 912)
Плащания на лихви по облигационни заеми	(600)	-
Плащания на лихви по получени заеми	(146)	-
Други парични потоци от финансова дейност	(247)	(35 070)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	8 891	1 527
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и еквиваленти през периода	14	47
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	8	3
Парични средства и еквиваленти в края на периода	22	50

Изготвил: _____
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.10.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Пояснения към междинния съкратен финансов отчет

1. Предмет на дейност

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е търговско дружество, регистрирано в Република България и вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията на 06.08.2008 г.

Седалище и адрес на управление:

Седалището и адресът на управление са променени на гр. София, район Овча купел, ул. „Горица“ № 6.

Регистрирания в Търговски регистър предмет на дейност включва: търговия на едро и дребно в страната и чужбина, франчайзинг, посредническа и представителска дейност, консултантска дейност, придобиване, изграждане и експлоатация на недвижими имоти; строителство и строително предприемачество, в т.ч. проектиране, обзавеждане и оборудване на строителни обекти, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона.

През отчетния период дружеството извършва основно сделки с финансови инструменти – покупко-продажба.

Дружеството е с акционерен капитал в размер на 4 885 678 броя обикновени поименни акции с номинална стойност от по 1 лв. всяка, общо за 4 885 678 лв.

Към 30.09.2024 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционер	Брой акции	% участие
Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД	3 990 728	97.13
Други лица под 5%	894 950	02.87
Общо	4 885 678	100.00

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД има едностепенна система за управление със Съвет на директорите от трима членове.

Нели Илиева Кръстева-Кьосева	Председател
Мила Крумова Вълчева	Член
Щилиян Мирославов Ничев	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Мила Крумова Вълчева.

На 01 април 2025 г. Дружеството регистрира на Българска Фондова Бурса АД емисия обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации с обща номинална стойност от 25 000 хил. лв. с ISIN код BG2100012249 и борсов код REMB.

На 27 юни 2025 г. емисия в размер на 4 885 678 акции е допусната до търговия на МТФ София до Сегмент „Пазар за растеж“, по решение на Съвета на директорите от 13.06.2025 г. ISIN код на емисията акции е BG1100015244, а код за търгуване mRM.

В резултат на регистрацията на емисия облигации през април 2025 г. Дружеството придобива статут на предприятие от обществен интерес съгласно разпоредбите на Закона за счетоводството. Дружеството е в процес на избор на членове на одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит към датата на изготвяне на финансовия отчет.

Броят на персонала към 30 септември 2025 г. е 3 служители. Средносписъчния брой на персонала за 2025 г. е 3.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

2. Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Този Междинен индивидуален съкратен финансов отчет за период от три месеца до 30 септември 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството не изготвя Междинен индивидуален съкратен консолидиран финансов отчет.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика

Този Междинен индивидуален съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

4. Счетоводни оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения междинен индивидуален съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода.

5. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, влизали в сила на 1 януари 2024

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г.:

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.

6. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

7. Значителни събития и сделки

Въпроси свързани с устойчивостта, климата и екологията

Глобалната икономика функционира в среда и условия, характеризиращи се с наличие на редица фактори, влияещи върху климата и водещи до климатични промени и промени в околната среда. Тези фактори по своята същност представляват съществено предизвикателство по отношение на устойчивостта и устойчивото развитие, като цяло.

Ритейл мениджмънт АД е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда и дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда. Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- Използване на материали с дигитално съдържание;

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с устойчивостта, климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

финансовото състояние на Дружеството. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техният мениджмънт, задържат се постоянните и се привличат нови клиенти, като тяхната лоялност се увеличава, в резултат от което се увеличават пазарните дялове, заемат се нови пазарни ниши и се подобряват финансовите резултати; повишава се репутацията и доверието на инвеститорите, кредиторите и обществото към дружеството, в резултат от което те получават по-добър достъп до капитали на по-добра цена.

За бъдещи отчетни периоди биха могли да бъдат наложени допълнителни изисквания за докладване и оповестяване, включително по отношение на изискванията за отчитане на въпросите за устойчивостта..

Макроикономическа среда

Влияние на лихвите

Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа се характеризира се с неособено позитивни тенденции, като отстъпление от пазарни позиции и рецесионни процеси при някои от водещите икономики, което оказва влияние на стопанската инициатива като цяло.

В конкретната среда икономическите субекти осъществяват дейност при условия на текущи лихвени нива, които евентуално биха могли да се повишат, като следствие от въздействието на различни фактори, включително инфлационни такива. Подобни промени биха довели до поскъпването на финансовите ресурси, нарастване на цената на финансирането, необходимостта от заделянето на по-голям оперативен ресурс за обслужване на задълженията и респективно създаване на предпоставки за нарастване на ликвидния риск.

За финансиране на дейността си, включително до края на отчетния период, Дружеството ползва съществен привлечен ресурс, под формата на заеми (банкови, търговски и облигационен). В този смисъл промените на лихвените нива се отразяват върху цената за финансиране, чрез промяната на РЛПКК, където е приложимо.

Други фактори

След почти напълно преодолени последствия от пандемията - COVID-19, които допреди година-две се отразяваха сериозно на световната икономика и пазарната среда, настоящи събития с отрицателно въздействие са войната в Украйна, военните конфликти в Близкия изток. Нагласите за поетапно мирно уреждане все още са само намерения, така че избухналият в началото на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна продължава да е централно събитие, което оказва силно отрицателно общо въздействие. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно влияние върху стабилността на Стария континент и европейската икономика. Ситуацията в Близкия изток и доскорошните военните действия, преди примирието между Израел и Хамас, от една страна и между Израел и Хисбула, от друга, допълнително застрашават стабилността и икономическия климат и са предпоставка за допълнителна нестабилност в региона и дори в Европа. Тези конфликти и свързаните с тях процеси, включително ефектите от налаганите санкции, имат съществен ефект, както по отношение икономиките на отделните страни, така спрямо глобалните икономически процеси и са предпоставка за несигурност, в по-голяма или по-малка степен.

Ритейл мениджмънт АД оперативно не се влияе пряко от тези фактори и не отчита непосредствени негативни ефекти върху дейността, но е възможно да бъдат нанесени значителни по размери косвени вреди, изразяващи се в рязко намаляване на приходите, поради несигурност на пазарите, неблагоприятната инвестиционна перспектива и влошена макросреда.

Очакваният растежът на реалния БВП на България за 2024 г. е да възлезе на 2.3%, което ще се определя най-вече от нарастването на разходите за крайно потребление и положителния принос на запасите, докато инвестициите в основен капитал и нетният износ ще допринасят отрицателно за изменението на икономическата активност. Растежът на реалния БВП се очаква да се ускори до 2.5% през 2025 г. и до 3.0% през 2026 г., като тази динамика ще се определя главно от прогнозираното преминаване на инвестициите и на износа на стоки и услуги от спад през 2024 г. към растеж през останалата част от прогнозния хоризонт. Частното потребление се очаква да нараства с високи темпове през периода 2024 - 2026 г. и да бъде компонентът на БВП с най-висок положителен принос за растежа, което е в съответствие с прогнозираното увеличение на заетостта и на реалния разполагаем доход на домакинствата.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното дружество	Страна на учредяване	30.09.2025	участие	31.12.2024	участие
		хил. лв.	%	хил. лв.	%
Парк уей Пловдив ЕООД	България	18 000	100	18 000	100
Парк мениджмънт къмпани ЕООД (Обезценка)	България	5	100	5	100
		(5)		(5)	
		<u>18 000</u>		<u>18 000</u>	

Към 30 септември 2025 г. Дружеството в полза на Дружеството не са начислени дивиденди от инвестициите в дъщерни дружества (31.12.2024: - 0 хил.лв.)

9. Инвестиции в асоциирани предприятия

Инвестициите са отчетени по себестойност.

Име на асоциираното дружество	Страна на учредяване	30.09.2025	участие	31.12.2024	участие
		хил. лв.	%	хил. лв.	%
Търговски парк Крайморие АД	България	2 311	30.00%	2 311	30.00%
		<u>2 311</u>		<u>2 311</u>	

Към 30 септември 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди от инвестициите си в асоциирни дружества (31.12.2024: - 0 хил.лв.).

10. Дългосрочни финансови активи

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
Неборсови капиталови инструменти	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

11. Други вземания

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Предоставени заеми в т.ч.	4 834	8 714
Главница	4 356	7 621
Лихва	478	1 093
Предоставени депозити	-	1 534
Вземания по договори за цесии	3 292	260
Вземания по други договори	33	3 412
	<u>8 159</u>	<u>13 920</u>

Предоставените от Дружеството средства са краткосрочни, към единадесет търговски дружества и са с падеж до 30.09.2026 г. при годишни лихвени нива в размер от 4,5% - 5,75%.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

12. Финансови активи на разположение за продажба

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата		
Неборсови капиталови инструменти	8 568	9 851
	8 568	9 851

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в лева	22	8
	22	8

Към 30 септември 2025 г. Дружеството няма блокирани средства.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 4 885 678 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

На 27 юни 2025 г. емисия в размер на 4 885 678 акции е допусната до търговия на МТФ София до Сегмент „Пазар за растеж“, по решение на Съвета на директорите от 13.06.2025 г. ISIN код на емисията акции е BG1100015244, а код за търгуване mRM

Списъкът на основните акционери притежаващи акции е представен по следния начин

Акционер	Брой акции	% участие
Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД	3 990 728	97.13
Други лица под 5%	894 950	02.87
Общо	4 885 678	100.00

14.2. Резерви

Всички суми са в хил. лв.

	Премиен резерв
Салдо към 1 януари 2025 г.	15 375
Салдо към 30 септември 2025 г.	15 375

Премийният резерв е формиран през 2024 г. от емисия на акции.

15. Задължения по облигационни заеми

Позицията включва следните финансови пасиви:

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	25 301	25 000
Общо, това число:		

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Нетекущи	25 000	25 000
Текущи – лихви	458	-

Облигационния заем е с обща номинална стойност 25 000 000 /двадесет и пет милиона/ лева. На 08 април 2024 г. в Централен депозитар е регистрирана емисия облигации. Емитирани са 25 000 /двадесет и пет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1 000 /хиляда/ лева. От 25.03.2025 г. с решение на Българска фондова борса АД облигационната емисия е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE с борсов код REMB.

Средствата от облигационния заем са използвани за покриване на разходите по емисията, погасяване на текущи задължения, предоставяне на заеми, придобиване на вземания, придобиване на финансови инструменти(акции) в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента.

Лихвата по облигационната емисия е плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.75 %, но общо не по-малко от 3.00 % и не повече от 6.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3%, се прилага минималната стойност от 3% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Размерът на лихвено плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 7 /седем/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на 08.10.2024, 08.04.2025, 08.10.2025, 08.04.2026, 08.10.2026, 08.04.2027, 08.10.2027, 08.04.2028, 08.10.2028, 08.04.2029, 08.10.2029, 08.04.2030, 08.10.2030, 08.04.2031.

Изплащането на главницата е дължимо след първите две години гратисен период на вноски от 2 500 000 лв. от 2026 до 2031 г., като съответно датите на главничните плащания са както следва: 08.10.2026, 08.04.2027, 08.10.2027, 08.04.2028, 08.10.2028, 08.04.2029, 08.10.2029, 08.04.2030, 08.10.2030, 08.04.2031.

Очакваните плащания за лихви през 2025 г., на база 6-месечен EURIBOR и надбавка 1% са 601 хил. лв. Очакваните изходящи потоци, при покачване на плаващия лихвен процент са представени в т.22 Управление на финансовия риск - лихвен риск.

През м. Октомври 2024 г. е извършено първо лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 697 хил. лв.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица за 2024 г. и ипотека на недвижими имоти.

16. Задължения по банкови заеми

Позицията включва следните финансови пасиви:

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекуща част банков заем	3 860	5 145
Текуща част банков заем	1 714	1 714
Общо	5 574	6 859

Заемът е предоставен от търговска банка съгласно договор за банков заем на 28.12.2018 г.

Размер на заема 12 000 хил. лв.

Срок на погасяване 120 месеца, в т.ч. 36 месеца гратисен период на главницата.

Оставащи вноски след 31.03.2025 г. – 44 броя.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Лихвени условия – РЛПККК + надбавка, но не по малко от 2,5 %.

Обезпечение първа по ред договорна ипотека на недвижимите имоти, собственост на 100% дъщерно предприятие.

17. Търговски и други финансови задължения

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски заеми и договори за цесии	10 648	3 293	12 966	20 336
Общо балансова стойност	10 648	3 293	12 966	20 336

Получените дългосрочни заеми са по сключени два договора, със срок на погасяване над една година, а краткосрочните са по сключени три договора, със срок на погасяване до една година.

18. Операции с финансови инструменти

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	652	1 387
Загуба от операции с финансови инструменти	(540)	-
Нетна печалба/загуба от операции с финансови ативи	112	1 387

Загубата от операции с финансови инструменти е свързана с отчетен дисконт по договор за цесия.

19. Приходи и разходи за лихви

Приходи за лихви за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми, отчитани по амортизирана стойност	1 813	645
Финансови приходи	1 813	645

Разходи за лихви за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви, отчитани по амортизирана стойност	(1 391)	(239)
Финансови разходи	(1 391)	(239)

20. Разходи от оперативна дейност

Разходите от оперативна дейност включват:

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги	(124)	(49)
Разходи за персонала	(30)	(3)
	(154)	(52)

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
30 септември 2025 г.

21. Разчети със свързани лица в края на периода

Свързаните лица за Дружеството са:

Свързани лица

1. Парк уей Пловдив ЕООД
2. Парк мениджмънт Къмпани ЕООД
3. Търговски парк Крайморие АД
4. Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ
5. Имо Пропърти инвестмънт София ЕАД
6. ИП Имоти ЕООД
7. Имо инвестмънт ЕООД
8. ECD (Malta) Limited

Вид на свързаността

100% дъщерно предприятие
100% дъщерно предприятие
30% асоциирано предприятие
23,36% асоциирано /реклафицирано/
Предприятие-майка
Обща майка
Обща майка
Крайна майка

21.1. Краткосрочни вземания от свързани лица

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Мажоритарен акционер	6 373	1 600
Дъщерни дружества	14 553	13 529
Асоциирани дружества	24 690	24 079
	45 616	39 208

21.2. Задължения към свързани лица

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни задължения		
Мажоритарен акционер	-	111
	-	111

22. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния съкратен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

23. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет

Междинният съкратен финансов отчет към 30 септември 27 октомври 2025 г.