

Междинен консолидиран финансов отчет
РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
30 септември 2025 г.

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

СЪДЪРЖАНИЕ НА МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ **СТРАНИЦА**

1. Предмет на дейност	5
2. Основа за изготвяне на консолидиран финансов отчет	6
3. Счетоводна политика и промени през периода	6
3.1. Счетоводна политика	6
3.2. Промени в приблизителните оценки	6
3.3. Управление на риска относно финансови инструменти	6
4. Счетоводни оценки	6
Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила на 1 януари 2025	7
Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата	7
Управление на риска относно финансови инструменти	8
Значими събития и сделки през периода	9
5. Отчитане по сегменти	10
6. Инвестиции асоциирани дружества	11
7. Инвестиционни имоти	12
8. Други нетекущи инвестиции	12
9. Предоставени заеми	12
10. Вземания от клиенти и доставчици	12
11. Финансови активи на разположение за продажба	13
12. Пари и парични еквиваленти	13
13. Акционерен капитал	13
14. Облигационни заеми	13
15. Банкови заеми	14
16. Търговски и други финансови задължения	14
17. Разчети свързани от свързани лица	14
<i>Сделки със свързани лица</i>	15
18. Събития след края на отчетния период	15
19. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет	16

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода приключващ на 30 септември 2025 г.

	30/9/2025 г. (хил. лв.)	30/9/2024 г. (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 активи	112	1 387
Финансови приходи лихви	1 570	697
Финансови разходи лихви	(1 391)	(239)
Нето приходи/разходи лихви	179	458
Други финансови разходи	(52)	(4)
Оперативни приходи		
Приходи от услуги	54	58
Други приходи	-	-
Общо оперативни приходи	54	58
Оперативни разходи		
(Разходи за външни услуги)	(171)	(94)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	(45)	(10)
Разходи за заплати	(45)	(10)
(Други разходи и загуби)	(5)	-
Общо оперативни разходи	(221)	(104)
Резултат от инвестиции , отчитани по метода на СК	135	-
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	1207	1 795
Отсрочени разходи	-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода	207	1 795
Друг всеобхватен доход		
Общ друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	207	1 795
Изготвил: _____	Изпълнителен директор: _____	
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /	/Мила Вълчева/	

Дата: 27.11.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 30 септември 2025 г.

	Приложение	30.09.2025 (хил. лв.)	31.12.2024 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	18 539	18 539
Инвестиции в асоциирани предприятия	6	5 779	5 644
Други нетекущи инвестиции	8	4	4
Репутация		11 573	11 573
Активи по отсрочени данъци		101	102
Всичко нетекущи активи		35 996	35 862
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	10	3 863	25
Вземания свързани лица извън групата	17	32 732	28 023
Вземания по предоставени заеми	9	13 325	21 812
Други вземания		4	2
Финансови активи за търгуване	11	8 568	9 851
Парични средства	12	27	23
Всичко текущи активи		58 519	59 736
ОБЩО АКТИВИ		94 515	95 598
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	13	4 886	4 886
Други резерви		15 375	15 375
Натрупана печалба/загуба		4 592	4 386
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		24 853	24 647
Нетекущи пасиви			
Получен облигационен заем	14	25 000	25 000
Нетекущи задължения банкови заеми	15	3 860	5 146
Подчинен срочен дълг		-	-
Търговски заеми	16	12 966	20 336
Пасиви по отсрочени данъци		1 835	1 835
Общо нетекущи пасиви		43 661	52 317
Текущи пасиви			
Текущи задължения банкови заеми	15	1 714	1 714
Текущи задължения по облигационни заеми	14	458	-
Търговски задължения		18	5
Текущи задължения свързани лица извън групата	17	-	114
Задължения свързани с персонала		18	4
Аванси от клиенти		4 500	4 500
Подчинен дълг		8 591	8 935
Търговски заеми	16	10 717	3 362
Общо текущи пасиви		26 001	18 634
ОБЩО ПАСИВИ		69 662	70 951
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		94 515	95 598

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

Изпълнителен
 директор: _____
 /Мила Вълчева/

Дата: 27.11.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода приключващ на 30 септември 2025 г.

	30/9/2025 г. (хил.лв.)	30/9/2024 г. (хил.лв.)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	64	96
(Плащания към доставчици)	(152)	(196)
Постъпления,/(плащания) за финансови инструменти, нето	1 341	-
(Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала)	(47)	(8)
(Други плащания)	(10)	(3)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	1 196	(111)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
(Плащания по предоставяне на заеми и цесии)	(12 315)	-
Постъпления от погасяване на предоставени заеми и договори за цесии	3 583	-
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	(8 732)	-
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от получени заеми	12 022	26 150
Плащания по предоставени заеми	(1 473)	
Постъпления от получени лихви по заеми	262	80
(Плащания за погасяване на получени заеми)	(2 509)	(20 530)
(Плащания на лихви по получени заеми)	(762)	(5 584)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	7 540	116
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и еквиваленти през периода	4	(75)
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	23	9
Парични средства и еквиваленти в края на периода	27	14
Изготвил: _____	Изпълнителен	
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс	директор: _____	
ЕООД /	/Мила Вълчева/	

Дата: 27.11.2025 г.

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода приключващ на 30 септември 2025 година

Принадлежащ на Ритейл Мениджмънт АД					
	Основен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (Непокрити загуби)	Миноритарно участие	Общо собствен капитал
Салдо на 01.01.2024	50	4 680	2 442	-	5 700
Печалба за периода	-	-	1 945	-	1 945
Други изменения	4 836	1 695	(1)	-	15 530
Салдо на 31.12.2024	4 886	15 375	4 386		24 647
Салдо на 01.01.2025	4 886	15 375	4 386	-	24 647
Печалба за периода	-	-	207	-	207
Други изменения	-	-	(1)	-	(1)
Салдо на 30.09.2025	4 886	15 375	4 592		24 853
Изготвил: _____			Изпълнителен		
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /			директор: _____		
			/Мила Вълчева/		

Дата: 27.11.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН 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:

През юли 2024 г. е извършена промяна на седалище и адрес на управление. Вписване в Търговски регистър 18.07.2024 г.:

- **До 18.07.2024 г.** - гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, ул. „инж. Асен Йорданов“ № 7.
- **От 18.07.2024 г.** - С решение на Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството от 02.07.2024 г., 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.

Акциите на дружеството не се търгуват на активен пазар.

Към 30.06.2025 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционер	Брой акции	% участие
Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД	3 990 728	81.68
Други лица под 5%	894 950	18.32
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 Борса 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.

2. Основа за изготвяне на консолидиран финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от шест месеца до 30 септември 2025 г. на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС. 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).

Отделните елементи на междинния консолидиран финансов отчет на Групата се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятията от Групата извършват дейността си („функционална валута“). Междинният консолидиран финансов отчет е съставен в български лева (лв.), което е функционалната валута на предприятието майка. Това е функционалната валута на дружеството-майка и на дъщерните дружества.

Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Счетоводна политика

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2024 г.

3.2. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет са използвани 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 съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г.

3.3. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Счетоводни оценки

За целите на изготвянето на този междинен съкратен консолидиран финансов отчет, ръководството на Групата е приложило счетоводни приблизителни оценки и предположения при оценката на своите активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки и предположения на ръководството. Счетоводните приблизителни оценки и предположения, приложени в този междинен консолидиран съкратен финансов отчет, не се

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

различават от последния годишен консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода.

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила на 1 януари 2025

Групата е разгледала следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., и е в процес на анализиране на ефектите от прилагането им върху консолидирания финансов резултат и финансовото състояние на Групата:

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от 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.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС

От предприятията се изисква да оповестяват 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 2025 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

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

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

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2025 г. все още не са приети от ЕС

Предприятията трябва да прилагат измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така признава в началото на най-скорошния представен сравнителен период, отсрочени данъци за всички временни разлики свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и признава кумулативния ефект от второначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Второначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС.

Измененията касаят оповестяването на сравнителната информация относно финансовите активи, представена при второначалното прилагане на МСФО 17. Измененията имат за цел да помогнат на дружествата да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети.

МСФО 17 и МСФО 9 Финансови инструменти имат различни изисквания за преход. За някои застрахователи тези разлики могат да доведат до временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори в сравнителната информация, която те представят във финансовите си отчети, когато прилагат МСФО 17 и МСФО 9 за първи път.

Измененията ще помогнат на застрахователите да избегнат тези временни счетоводни несъответствия и следователно ще подобрят полезността на сравнителната информация за инвеститорите чрез възможността да представят сравнителна информация за финансовите активи.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени

Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. Целите и политиките на Групата за управление на капитала, кредитния и ликвидния риск са описани в последния годишен финансов отчет. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

Значими събития и сделки през периода

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 финансовото състояние на Дружеството. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техния 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 характеризираща 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.

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

Други фактори

След почти напълно преодолените 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.

Съгласно публикувани на 20.10.2025 г. данни от НСИ през 2024 г. БВП възлиза на 204,907 млрд. лева. , а реалния разтеж е в размер на 3,4% спрямо 2023 г.

През 2024 г. секторът на услугите увеличава относителния си дял в добавената стойност на икономиката с 1.9 процентни пункта до 73.1%. Относителният дял на добавената стойност, реализирана от дейностите в индустриалния сектор, намалява до 24.2% през 2024 г. при 25.9% през 2023 година. Относителният дял на аграрния сектор в добавената стойност на икономиката е 2.7%, което е намаление с 0.2 процентни пункта спрямо 2023 година.

Брутната добавена стойност в икономиката нараства с 2.8% на годишна база. По-конкретно, през 2024 г. растежът се определя от регистрираното увеличение в отделните сектори – строителство, селско, горско и рибно стопанство, култура, спорт и развлечения; други дейности и други. , а намаленията сса в секторите операции с недвижими имоти и ддобивна и преработваща промишленост.

5. Отчитане по сегменти

Към 30.09.2025	Холдингови и мениджърски услуги (хил. лв.)	Операции с недвижими имоти (хил. лв.)	Елиминации (хил. лв.)	Консолидиран (хил. лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти	652	-	-	652
Загуба от операции с финансови инструменти	(540)	-	-	(540)
Нетна загуба от операции с финансови активи	112	-	-	112
Финансови приходи лихви	1 813	280	(523)	1 570
Финансови разходи лихви	(1 391)	(523)	523	(1 391)
Нето приходи/разходи лихви	422	(243)	-	179
Други финансови разходи	(1)	(1)		(2)
Оперативни приходи				
Приходи от услуги	54	-	-	54

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30 септември 2025

Към 30.09.2025	Холдингови и мениджърски услуги (хил. лв.)	Операции с недвижими имоти (хил. лв.)	Елиминации (хил. лв.)	Консолидиран (хил. лв.)
Общо оперативни приходи	54	-	-	54
Оперативни разходи				
(Разходи за външни услуги)	(124)	(47)	-	(171)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	(39)	(6)	-	(45)
Разходи за заплати	(39)	(6)	-	(45)
(Други разходи и загуби)	(4)	-	-	(4)
Общо оперативни разходи	(167)	(53)	-	(220)
Резултат от инвестиции , отчитани по метода на СК	-	-	135	135
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	420	(297)	135	258
Отсрочени разходи				-
Нетна печалба/(загуба) за периода	420	(297)	135	258
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общ друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	420	(297)	135	258

Към 30.09.2025	Холдингови и мениджърски услуги (хил. лв.)	Операции с недвижими имоти (хил. лв.)	Елиминации (хил. лв.)	Консолидиран (хил. лв.)
Активи	82 705	29 330	(17 520)	94 515
Пасиви	59 222	25 000	(14 560)	69 662

6. Инвестиции асоциирани дружества

Групата притежава акции или дялове от капитала на следното асоциирано предприятие:

	30.09.2025 хил. лв.	Участие %	31.12.2024 хил. лв.	Участие %
Търговски парк Краймorie АД	5 779	30%	5 644	30%
	5 779		5 644	

Инвестициите в асоциирани предприятия са отчетени в междинния съкратен консолидиран финансов отчет на Групата по метода на собствения капитал. Датата на междинните финансови отчети на асоциираните предприятия е 30.09.2025 г.

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

7. Инвестиционни имоти

	Земи	Общо
Отчетна стойност:	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо на 01 януари 2023	18 592	18 592
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(76)	(76)
Преносна стойност на 31 декември 2023	18 516	18 516
Салдо на 01 януари 2024	18 516	18 516
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	23	23
Преносна стойност на 31 декември 2024	18 539	18 539
Салдо на 01 януари 2025	18 539	18 539
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-
Преносна стойност на 30 септември 2025	18 539	18 539

8. Други нетекущи инвестиции

Групата притежава акции или дялове от капитала на следното асоциирано предприятие:

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

Инвестициите са оценени по цена на придобиване. Ръководството е проверило инвестицията в други предприятие за наличие на обезценка на база извършени сделки на Българска фондова борса. Цената, по която се водят в Дружеството е значително по-ниска от пазарната. Не са установени фактори указващи основание за обезценка.

9. Предоставени заеми

Предоставени заеми	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми, в т.ч.	13 325	21 812
<i>Лихви</i>	1 163	125
Общо	13 325	21 812

Предоставените заеми са при пазарни лихвени равнища и със срок на погасяване до една година

10. Вземания от клиенти и доставчици

Вземания от клиенти и доставчици	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Доставчици по аванси	-	4
Търговски вземания	3 863	21
Общо	3 863	25

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

11. 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

12. Пари и парични еквиваленти

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в лева в каса	-	3
Парични средства в лева в банкови сметки	27	20
Общо	27	23

13. Акционерен капитал

Към 30.06.2025 г. регистрираният акционерен капитал на „Ритейл мениджмънт“ АД възлиза на 4 885 678 лв., разпределени в 4 885 678 бр. акции с номинална стойност 1 (един) лев за акция. Списъкът на основните акционери притежаващи акции е представен по следния начин:

	Брой акции	% участие	Брой акции	% участие
Имо пропърти инвестмънтс София ЕАД	3 990 728	81.68	4 745 678	97,13%
Други под 5%	894 950	18.32	140 000	2,87%
Общо	4 885 678	100.00	4 885 678	

14. Облигационни заеми

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ	30.06.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	25 458	25 000
Общо, това число:		
Нетекущи	25 000	25 000
Текущи – лихви	458	-

Облигационния заем е с обща номинална стойност 25 000 000 BGN /двадесет и пет милиона лева/.

На 08 април 2024 г в Централен депозитар е регистрирана емисия облигации. Емитирани са 25 000 /тридесет 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

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30
септември 2025

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 лихвеното 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., а на 22.05.2025 г. е извършено второ лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 601 хил. лв.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица за 2025 г. и ипотека на недвижими имоти

15. Банкови заеми

БАНКОВ ЗАЕМ	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Банков инвестиционен заем	5 574	6 860
Общо, това число:		
Нетекуща част	3 860	5 146
Текуща част	1 714	1 714

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

Размер на заема 12 000 хил. лв. Срок на погасяване 120 месеца, в т.ч. 36 месеца гратисен период на главницата. Оставащи вноски след 30.09.2025 г. - 38 броя. 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.

16. Търговски и други финансови задължения

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Търговски заеми	10 717	3 362	12 966	20 336
Общо балансова стойност	10 717	3 362	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.

17. Разчети свързани от свързани лица

Свързани лица

1. Търговски парк Крайморие АД
2. Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ
3. Имо Пропърти инвестмънтс София ЕАД

Вид на свързаността

30% асоциирано предприятие
23,36% асоциирано /рекламифицирано/
Предприятие-майка

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30 септември 2025

4. ИП Имоти ЕООД	Обща майка
5. Имо инвестмънт ЕООД	Обща майка
6. ECD (Malta) Limited	Крайна майка

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания		
Главници		
Собственици	7 552	3 887
Асоциирани дружества	21 978	24 079
Лихви		
Собственици	490	57
Асоциирани дружества	2 712	-
Общо	32 732	28 023

Задължения		
Главници		
Собственици	-	114
Лихви		
Собственици	-	-
Общо	-	114

Сделки със свързани лица

Приходи

	30.09.2025 ‘000 лв.
Приходи от лихви	
Мажоритарен акционер	111
Асоциирани дружества	565
Приходи от лихви	
Мажоритарен акционер	(3)
	673

Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30.09.2025 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати включително бонуси	(45)
Общо краткосрочни възнаграждения	(45)

18. 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.

На проведеното на 31 октомври 2025 извънредно общо събрание на акционерите е освободена г-жа Нели Илиева Кръстева – Кьосева от поста председател на Съвета на Директорите и е избрана г-жа Елена Тодорова Цветанова.

19. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет

Междинният съкратен финансов отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителния съвет на 27 ноември 2025 г.