

Междинен доклад за дейността на

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

**за периода
01.01.2025 г. - 30.09.2025 г.**

Настоящият междинен доклад за дейността на „Ритейл Мениджмънт“ АД е съставен към 30 септември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2025 г.

I. Общи положения

„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.

II. Развитие на Ритейл Мениджмънт АД през периода

Промени в Ръководството на дружеството

Няма настъпили промени в управлението на Дружеството

Дружеството се управлява чрез едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в състав:

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

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Мила Крумова Вълчева. На проведено на 31 октомври 2025 г. извънредно общо събрание на акционерите е освободена г-жа Нели Илиева Кръстева-Кьосева и на нейно място е избрана г-жа Елена Тодорова Цветанова

Промени в наименованието и капитала на Групата

В рамките на третото тримесечие на 2025 г. няма настъпили промени в наименованието на Дружеството.

Промени в дейността на Групата

От началото на 2025 г. към момента на съставяне на настоящия доклад няма промени в дейността на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Към 30 септември 2025 г. основната дейност Дружеството се състои в придобиване, управление и продажба на участия в български дружества; финансиране на дружества, в които дружеството участва; и всяка друга дейност, незабранена със закон.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД има следните инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества:

Име на дъщерното дружество	Страна на учредяване	30.09.2025 %	31.12.2024 %
Парк уей Пловдив ЕООД	България	100	100
Парк мениджмънт компани ЕООД	България	100	100

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2025 г.

Име на асоциираното дружество	Страна на учредяване	30.09.2025	участие	31.12.2024	участие
		хил. лв.	%	хил. лв.	%
Търговски парк Крайморије АД	България	5 779	30.00%	5 644	30.00%
		5 779		5 644	

Парк уей Пловдив ЕООД извършва следните основни дейности:

Търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, оперативен и финансов лизинг на движими и недвижими имоти, консултационна дейност в областта на сделките с недвижими имоти.

Парк мениджмънт къмпани ЕООД извършва дейност в областта на обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения.

Стратегически цели на дружеството и неговите дъщерни дружества

Ритейл Мениджмънт АД е холдингово дружество, което се занимава с не движими имоти и финансиране на дружества, в които участва (дъщерни дружества). От своя страна дъщерните дружества се занимават с търговия на недвижими имоти, строителна дейност и инвестиции в същите.

Сделки със свързани лица

Информация относно сделките, сключени между свързани лица, през второто тримесечие на 2025 г., предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната дейност, по които Дружеството е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Свързани лица

1. Парк уей Пловдив ЕООД
2. Парк мениджмънт Къмпани ЕООД
3. Търговски парк Крайморије АД
4. Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ
5. Имо Пропърти инвестмънтс 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
- Финансов актив
- Предприятие-майка
- Обща майка
- Обща майка
- Крайна майка

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път и в брой.

Стратегически цели на дъщерните дружества

Стратегически цели на авиокомпания България Ер АД са:

- ✓ Поддържане на оптимално съотношение цена-качество на продукта;
- ✓ Уеднаквяване на флота и постигане на самолетен парк с капацитет, отговарящ на пазарната ниша, в която оперира авиокомпанията;
- ✓ Повишаване на пазарния дял в авиационното обслужване в страната и региона;
- ✓ Утвърждаване на ключовата роля на авиокомпанията в дейностите по авиационно обслужване.

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2025 г.

За периода на третото тримесечие на 2025 г не са поръчвани и не са извършвани важни научни изследвания и разработки. Групата няма регистрирани клонове.

Сделки със свързани лица

Информация относно сделките, сключени между свързани лица, през 2025 г., предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната дейност, по които Групата е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Свързаните лица на Групата включват собствениците, съвместни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други предприятия под общ контрол, описани по-долу. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път и в брой.

Сделки с ключов управленски персонал

	30.09.2025 '000 лв.
Заплати	(45)

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)
	663

Разчети със свързани лица в края на годината

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 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
Общо	-	114

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2025 г.

III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена групата на емитента

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Ръководството счита, че паричните средства по банкови и депозитни сметки към 30 септември 2025 г. не са изложени на кредитен риск, тъй като са в банка с висок рейтинг и сумите са до защитения по закон размер.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

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.

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебанията в лихвените проценти, до степеня, в която лихвоносните активи/пасиви търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.

Финансовите пасиви – облигационният заем и банков кредит са с плаващ лихвен процент. Междуфирмените кредити дадени и получени са с фиксиран лихвен процент.

Финансовите пасиви са изложени на максимален риск.

Лихвените задължения по емитираната облигация са изложени на риск от промяна на 6-месечен EURIBOR. Лихвеният процент е плаващ, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 6.00 %. Следващата таблица показва варианти на лихвени плащания при промяна в 6-месечен EURIBOR:

Дата на лихвено плащане	3%	4%	5%	6%
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
08.10.2025 г.	376	501	627	752
08.04.2026 г.	374	498	623	748
08.10.2026 г.	376	501	627	752
08.04.2027 г.	336	449	561	673
08.10.2027 г.	301	401	501	602

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2025 г.

Валутен риск

Валутният риск е риска от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и дружеството представя финансовите си отчети в български лева, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро.

Дружеството няма такива активи и пасиви.

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансов инструмент чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За такива дружеството приема БФБ, големите търговски банки, както и сключените директни сделки между страни, участници на местния или чужд пазар, по отношение на притежаваните малцинствени дялове. Към датата на финансовия отчет такава информация дружеството не притежава и не е могло да получи.

В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения и банковите депозити, се очаква те да се реализират, чрез тяхното цялостно погасяване. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Матуритетен анализ

Управление на капитала

С управлението на капитала Дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

Дружеството наблюдава капитала си, като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг. Дружеството включва в нетния дълг търговските и други задължения, намалени с паричните средства и паричните еквиваленти.

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.

Считано от 01.04.2025 г. има вписване в Търговския регистър на промяна на предмета на дейност на Дружеството, а именно:

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,

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2025 г.

обзавеждане и оборудване на строителни обекти, придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружествата, в които дружеството участва, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона.

На 26.03.2025г. от Общото събрание на акционерите са приети промени в Устава *под условие*, че издадените от Дружеството обикновени акции „са допуснати до търговия на сегмент „Пазар за растеж“, като отделен сегмент към Многостранна система за търговия – MTF SOFIA“

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.

Одобрение на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 17.11.2025 г.

27.11.2025 г.
София

Мила Вълчева.....
/Изпълнителен директор/