

Междинен индивидуален финансов отчет

**РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД**

31 декември 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  
31 декември 2025 г.

## Междинен индивидуален съкратен отчет за финансовото състояние

|                                              | Пояснения | 31.12.2025 г.<br>(хил. лв.) | 31.12.2024 г.<br>(хил. лв.) |
|----------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                |           |                             |                             |
| <b>Нетекущи активи</b>                       |           |                             |                             |
| 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                     |           | 2                           | 1                           |
| <b>Общо нетекущи активи</b>                  |           | <b>20 317</b>               | <b>20 316</b>               |
| <b>Текущи активи</b>                         |           |                             |                             |
| Вземания свързани лица                       | 21.1      | 45 016                      | 39 208                      |
| Други вземания                               | 11        | 8 299                       | 13 920                      |
| Финансови активи на разположение за продажба | 12        | 8 568                       | 9 851                       |
| Парични средства                             | 13        | 16                          | 8                           |
| <b>Общо текущи активи</b>                    |           | <b>61 899</b>               | <b>62 987</b>               |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                           |           | <b>82 216</b>               | <b>83 303</b>               |
| <b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                      |           |                             |                             |
| <b>Собствен капитал</b>                      |           |                             |                             |
| Основен акционерен капитал                   | 14.1      | 4 886                       | 4 886                       |
| Други резерви                                | 14.2      | 15 375                      | 15 375                      |
| Натрупана печалба/( загуба)                  |           | 3 537                       | 2 938                       |
| <b>Общо собствен капитал</b>                 |           | <b>23 798</b>               | <b>23 199</b>               |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                       |           |                             |                             |
| Нетекущи облигационни заеми                  | 15        | 25 000                      | 25 000                      |
| Нетекущи задължения банкови заеми            | 16        | 3 432                       | 5 146                       |
| Нетекущи други задължения                    | 17        | 12 966                      | 20 336                      |
| Отсрочени данъчни пасиви                     |           | 55                          | -                           |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>                  |           | <b>41 453</b>               | <b>50 482</b>               |
| <b>Текущи пасиви</b>                         |           |                             |                             |
| Текущи задължения банкови заеми              | 16        | 1 714                       | 1 714                       |
| Текущи облигационни заеми                    | 15        | 187                         | -                           |
| Търговски задължения                         |           | 3                           | -                           |
| Аванси от клиенти                            |           | 4 500                       | 4 500                       |
| Текущи задължения свързани лица              | 21.2      | -                           | 111                         |
| Задължения свързани със персонала            |           | -                           | 4                           |
| Други текущи задължения                      | 17        | 10 561                      | 3 293                       |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                    |           | <b>16 965</b>               | <b>9 622</b>                |
| <b>Общо пасиви</b>                           |           | <b>58 418</b>               | <b>60 104</b>               |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                 |           | <b>82 216</b>               | <b>83 303</b>               |

Изготвил: \_\_\_\_\_  
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.01.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

## Междинен индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември

|                                                           | ПОЯСНЕНИЕ | 31.12.2025 г.<br>(хил. лв.) | 31.12.2024 г.<br>(хил. лв.) |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Печалба от операции с финансови инструменти               | 18        | 652                         | 2 230                       |
| Загуба от операции с финансови инструменти                | 18        | (539)                       | (140)                       |
| <b>Нетна печалба/загуба от операции с финансови ативи</b> |           | <b>113</b>                  | <b>2 090</b>                |
| Финансови приходи лихви                                   | 19        | 2 551                       | 1 322                       |
| Финансови разходи лихви                                   | 19        | (1 787)                     | (1 176)                     |
| <b>Нето приходи/разходи лихви</b>                         |           | <b>764</b>                  | <b>146</b>                  |
| <b>Други финансови разходи</b>                            |           | <b>(62)</b>                 | <b>(17)</b>                 |
| <b>Оперативни разходи</b>                                 |           |                             |                             |
| (Разходи за материали)                                    |           |                             | (1)                         |
| (Разходи за външни услуги)                                | 20        | (109)                       | (211)                       |
| (Разходи за възнаграждения на персонала)                  | 20        | (40)                        | (22)                        |
| <b>Общо оперативни разходи</b>                            |           | <b>(149)</b>                | <b>(251)</b>                |
| <b>Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци</b>           |           | <b>666</b>                  | <b>1 968</b>                |
| (Разходи за)/Приходи от данъци върху доходите             |           | (67)                        | 1                           |
| <b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>                  |           | <b>599</b>                  | <b>1 968</b>                |
| <b>Общ всеобхватен доход за периода</b>                   |           | <b>599</b>                  | <b>1 969</b>                |

Изготвил: \_\_\_\_\_  
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.01.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

## Междинен индивидуален съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

| <i>Всички суми са в хил. лв.</i> | Основен капитал | Резерви       | Неразпределени печалби/(Непокри-ти загуби) | Общо собствен капитал |
|----------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Салдо на 01.01.2024</b>       | <b>50</b>       | <b>4 680</b>  | <b>970</b>                                 | <b>5 700</b>          |
| Печалба за периода               | -               | -             | 1 969                                      | <b>1 969</b>          |
| Други изменения                  | 4 836           | 10 695        | (1)                                        | <b>15 530</b>         |
| <b>Салдо на 31.12.2024</b>       | <b>4 886</b>    | <b>15 375</b> | <b>2 938</b>                               | <b>23 199</b>         |
| <b>Салдо на 01.01.2025</b>       | <b>4 886</b>    | <b>15 375</b> | <b>2 938</b>                               | <b>15 530</b>         |
| Печалба за периода               | -               | -             | 599                                        | <b>599</b>            |
| <b>Салдо на 31.12.2025</b>       | <b>4 886</b>    | <b>15 375</b> | <b>3 537</b>                               | <b>23 798</b>         |

Изготвил: \_\_\_\_\_  
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.01.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

## Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

|                                                                                      | ПОЯСНЕНИЯ | 31.12.2025 г.<br>(хил. лв.) | 31.12.2024 г.<br>(хил. лв.) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                                          |           |                             |                             |
| Плащания към доставчици                                                              |           | (216)                       | (292)                       |
| Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала                                 |           | (40)                        | (4)                         |
| Други плащания                                                                       |           | (5)                         | (3)                         |
| <b>Нетни парични потоци от оперативната дейност</b>                                  |           | <b>(261)</b>                | <b>(299)</b>                |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>                                       |           |                             |                             |
| Постъпления от продажба на инвестиции                                                |           | 1 738                       | 31 367                      |
| Покупка на инвестиции                                                                |           | (176)                       | (41 168)                    |
| Платен аванс за покупка на инвестиции                                                |           | -                           | (1 369)                     |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционната дейност</b>                               |           | <b>1 562</b>                | <b>(11 170)</b>             |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                                           |           |                             |                             |
| Постъпления от увеличение на основния капитал                                        |           | -                           | 15 530                      |
| Постъпления от банкови и търговски заеми                                             |           | 16 340                      | 5 979                       |
| Постъпления от облигационен заем                                                     |           |                             | 25 000                      |
| Постъпления от получени лихви по заеми                                               |           | 283                         | 214                         |
| Плащания по банкови и търговски заеми                                                |           | (16 388)                    | (34 178)                    |
| Плащания на лихви по облигационни заеми                                              |           | (1 109)                     | (697)                       |
| Плащания на лихви по получени заеми                                                  |           | (172)                       | (374)                       |
| Други парични потоци от финансова дейност                                            |           | (247)                       | -                           |
| <b>Нетни парични потоци от финансовата дейност</b>                                   |           | <b>(1 293)</b>              | <b>11 474</b>               |
| <b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и еквиваленти през периода</b> |           | <b>8</b>                    | <b>5</b>                    |
| Парични средства и еквиваленти в началото на периода                                 |           | 8                           | 3                           |
| <b>Парични средства и еквиваленти в края на периода</b>                              |           | <b>16</b>                   | <b>8</b>                    |

Изготвил: \_\_\_\_\_  
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/ Мила Вълчева /

Дата: 27.01.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 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 31.12.2024 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

| Акционер                            | Брой акции       | % участие     |
|-------------------------------------|------------------|---------------|
| Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД | 3 990 578        | 81.68         |
| Други лица под 5%                   | 895 100          | 18,32         |
| Общо                                | <b>4 885 678</b> | <b>100.00</b> |

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

Елена Тодорова Цветанова  
Мила Крумова Вълчева  
Щилиян Мирославов Ничев

Председател  
Член  
Член

На 12 ноември 2025 г. е освободена като член на Съвета на директорите г-жа Нели Илиева Кръстева - Кьосева и е назначена г-жа Елена Тодорова Цветанова

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.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

Броят на персонала към 31 декември 2025 г. е 3 служители. Средносписъчния брой на персонала за 2025 г. е 3.

## 2. Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Този Междинен индивидуален съкратен финансов отчет за период от три месеца до 31 декември 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, влезли 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 финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- **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.**

## 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 2025 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



„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- **Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;**
- **Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети 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 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 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

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

смисъл промените на лихвените нива се отразяват върху цената за финансиране, чрез промяната на РЛПКК, където е приложимо.

*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 оперативното 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 растеж на реалния БВП на България за 2025 г. е ревизиран нагоре до 3.2% (според актуалните анализи на БНБ), подкрепен от устойчивото вътрешно търсене и ускоряването на инвестициите в очакване на пълното приемане на еврото. Основните двигатели остават разходите за крайно потребление, докато нетният износ продължава да има отрицателен принос поради по-слабото външно търсене от основни партньори като Германия.

За 2026 г. прогнозите сочат стабилен растеж от 3.1% (БНБ) до 2.7% (ЕК), като икономическата динамика вече се определя от фактическото приемане на България в Еврозоната от 01.01.2026 г.. Членството в паричния съюз действа като катализатор за чуждестранните инвестиции и намалява трансакционните разходи за бизнеса. Въпреки това, глобални предизвикателства като новите търговски тарифи от САЩ върху стоки от ЕС се очаква да окажат умерен натиск върху индустриалното производство и износа.

Частното потребление остава водещият компонент за растежа, подкрепено от продължаващото увеличение на реалните разполагаеми доходи и заетостта, в условията на инфлация, която се очаква да се стабилизира около 3.5% през 2026 г.

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

| Име на дъщерното дружество               | Страна на учредяване | 31.12.2025    | 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 31 декември 2025 г. Дружеството в полза на Дружеството не са начислени дивиденди от инвестициите в дъщерни дружества (31.12.2024: - 0 хил.лв.)

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

## 9. Инвестиции в асоциирани предприятия

Инвестициите са отчетени по себестойност.

| Име на асоциираното дружество | Страна на учредяване | 31.12.2025<br>хил. лв. | участие<br>% | 31.12.2024<br>хил. лв. | участие<br>% |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| Търговски парк Крайморие АД   | България             | 2 311                  | 30.00%       | 2 311                  | 30.00%       |
|                               |                      | <b>2 311</b>           |              | <b>2 311</b>           |              |

Към 31 декември 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди от инвестициите си в асоциирани дружества (31.12.2024: - 0 хил.лв.).

## 10. Дългосрочни финансови активи

|                                                                            | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход |                        |                        |
| Неборсови капиталови инструменти                                           | 4                      | 4                      |
|                                                                            | <b>4</b>               | <b>4</b>               |

## 11. Други вземания

|                                              | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Дългови инструменти по амортизирана стойност |                        |                        |
| Предоставени заеми в т.ч.                    | 4 992                  | 8 714                  |
| <i>Главница</i>                              | 4 876                  | 7 621                  |
| <i>Лихва</i>                                 | 116                    | 1 093                  |
| Предоставени депозити                        | -                      | 1 534                  |
| Вземания по договори за цесии                | 3 279                  | 260                    |
| Вземания по други договори                   | 28                     | 3 412                  |
|                                              | <b>8 299</b>           | <b>13 920</b>          |

Предоставените от Дружеството средства са краткосрочни, към единадесет търговски дружества и са с падеж до 31.12.2026 г. при годишни лихвени нива в размер от 4,5% - 5,75%.

## 12. Финансови активи на разположение за продажба

|                                                                          | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата |                        |                        |
| Неборсови капиталови инструменти                                         | 8 568                  | 9 851                  |
|                                                                          | <b>8 568</b>           | <b>9 851</b>           |

## 13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|                         | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Парични средства в лева | 16                     | 8                      |
|                         | <b>16</b>              | <b>8</b>               |

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма блокирани средства.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

## 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 | 3 990 578        | 81.68         |
| Други лица под 5%                   | 895 100          | 18,32         |
| <b>Общо</b>                         | <b>4 885 678</b> | <b>100.00</b> |

### 14.2. Резерви

Всички суми са в хил. лв.

Премиен  
резерв

Салдо към 1 януари 2025 г.

15 375

Салдо към 31 декември 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:

|                                             | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249 | 25 187                 | 25 000                 |
| <b>Общо, това число:</b>                    |                        |                        |
| Нетекущи                                    | 25 000                 | 25 000                 |
| Текущи – лихви                              | 187                    | -                      |

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

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

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.

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:

|                           | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Нетекуща част банков заем | 3 432                  | 5 145                  |
| Текуща част банков заем   | 1 714                  | 1 714                  |
| <b>Общо</b>               | <b>5 146</b>           | <b>6 859</b>           |

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 31.12.2025 г. – 36 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.

## 17. Търговски и други финансови задължения

|                                     | Текущи                 |                        | Нетекущи               |                        |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
| Търговски заеми и договори за цесии | 10 561                 | 3 293                  | 12 966                 | 20 336                 |
| <b>Общо балансова стойност</b>      | <b>10 561</b>          | <b>3 293</b>           | <b>12 966</b>          | <b>20 336</b>          |

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

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

|                                                                   | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Печалба и положителни разлики от операции с финансови инструменти | 652                    | 2 230                  |
| Загуба и отрицателни разлики от операции с финансови инструменти  | (539)                  | (140)                  |
| <b>Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи</b>        | <b>113</b>             | <b>2 090</b>           |

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:

|                                                                           | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Приходи от лихви по предоставени заеми, отчитани по амортизирана стойност | 2 551                  | 1 322                  |
| <b>Финансови приходи</b>                                                  | <b>2 551</b>           | <b>1 322</b>           |

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

|                                                     | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Разходи за лихви, отчитани по амортизирана стойност | (1 769)                | (1 176)                |
| <b>Финансови разходи</b>                            | <b>(1 769)</b>         | <b>(1 176)</b>         |

### 20. Разходи от оперативна дейност

Разходите от оперативна дейност включват:

|                          | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Разходи за материали     | -                      | (1)                    |
| Разходи за външни услуги | (109)                  | (211)                  |
| Разходи за персонала     | (40)                   | (22)                   |
|                          | <b>(149)</b>           | <b>(234)</b>           |

### 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 Краймореие 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 /рекласифицирано/  
Предприятие-майка  
Обща майка  
Обща майка  
Крайна майка

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД  
Междинен финансов отчет  
31 декември 2025 г.

#### 21.1. Краткосрочни вземания от свързани лица

|                      | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Мажоритарен акционер | 4 821         | 1 600         |
| Дъщерни дружества    | 14 744        | 13 529        |
| Асоциирани дружества | 25 451        | 24 079        |
|                      | <b>45 016</b> | <b>39 208</b> |

#### 21.2. Задължения към свързани лица

|                                | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------------|------------|------------|
|                                | хил. лв.   | хил. лв.   |
| <b>Краткосрочни задължения</b> |            |            |
| Мажоритарен акционер           | -          | 111        |
|                                | <b>-</b>   | <b>111</b> |

#### 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 31 декември 27 януари 2026 г.