

Междинен консолидиран финансов отчет

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

31 декември 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	7
Значими събития и сделки през периода	7
5. Отчитане по сегменти	9
6. Инвестиции асоциирани дружества	10
7. Инвестиционни имоти	11
8. Други нетекущи инвестиции	11
9. Предоставени заеми	11
10. Вземания от клиенти и доставчици	11
11. Финансови активи на разположение за продажба	12
12. Пари и парични еквиваленти	12
13. Акционерен капитал	12
14. Облигационни заеми	12
15. Банкови заеми	13
16. Търговски и други финансови задължения	13
17. Разчети свързани от свързани лица	13
<i>Сделки със свързани лица</i>	14
18. Събития след края на отчетния период	14
19. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет	14

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода приключващ на 31 декември 2025 г.

	31/12/2025 г. (хил. лв.)	31/12/2024 г. (хил. лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти	-	380
Загуба от операции с финансови инструменти	(485)	(135)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	(485)	245
Преоценка на финансови инструменти	556	-
Преоценка на инвестиционни имоти	516	1 874
Обезценка на финансови инструменти	-	(5)
Нетен резултат от оценка на финансови активи	1 072	1 869
Печалба от операции с дългови инструменти	99	-
Загуба от операции с дългови инструменти	(102)	-
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	(3)	-
Финансови приходи лихви	2 140	1 338
Финансови разходи лихви	(1 814)	(1 231)
Нето приходи/разходи лихви	326	107
Други финансови разходи	(21)	(21)
Оперативни приходи		
Приходи от услуги	72	72
Други приходи	-	11
Общо оперативни приходи	72	83
Оперативни разходи		
(Разходи за материали)	-	(1)
(Разходи за външни услуги)	(180)	(284)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	(61)	(31)
Разходи за заплати	(61)	(31)
(Други разходи и загуби)	(4)	(12)
Общо оперативни разходи	(245)	(328)
Резултат от инвестиции , отчитани по метода на СК	29	3 333
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	745	5 288
Отсрочени разходи	(56)	(6)
Нетна печалба/(загуба) за периода	689	5 282
Друг всеобхватен доход		
Общ друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	689	5 282

Изготвил: _____

/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор:

/Мила Вълчева/

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2025 г.

	Приложение	31.12.2025 (хил. лв.)	31.12.2024 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	19 055	18 539
Инвестиции в асоциирани предприятия	6	5 673	5 644
Други нетекущи инвестиции	8	6	4
Репутация		11 573	11 573
Активи по отсрочени данъци		102	102
Всичко нетекущи активи		36 409	35 862
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	10	3 934	25
Вземания свързани лица извън групата	17	31 637	28 023
Вземания по предоставени заеми	9	12 387	21 812
Други вземания		-	2
Финансови активи за търгуване	11	8 570	9 851
Парични средства	12	25	23
Всичко текущи активи		56 553	59 736
ОБЩО АКТИВИ		92 962	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		5 075	4 386
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		25 336	24 647
Нетекущи пасиви			
Получен облигационен заем	14	22 500	25 000
Нетекущи задължения банкови заеми	15	3 432	5 146
Подчинен срочен дълг		-	-
Търговски заеми	16	12 966	20 336
Пасиви по отсрочени данъци		1 891	1 835
Общо нетекущи пасиви		40 789	52 317
Текущи пасиви			
Текущи задължения банкови заеми	15	1 714	1 714
Текущи задължения по облигационни заеми	14	2 687	-
Търговски задължения		15	5
Текущи задължения свързани лица извън групата	17	-	114
Задължения свързани с персонала		8	4
Аванси от клиенти		4 500	4 500
Подчинен дълг		7 291	8 935
Търговски заеми	16	10 622	3 362
Общо текущи пасиви		26 837	18 634
ОБЩО ПАСИВИ		67 626	70 951
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		92 962	95 598

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

Изпълнителен
директор: _____
/Мила Вълчева/

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода приключващ на 31 декември 2025 г.

	31/12/2025 г. (хил.лв.)	31/12/2024 г. (хил.лв.)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти (Плащания към доставчици)	85 (295)	110 (397)
Постъпления,/(плащания) за финансови инструменти, нето (Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала)	- (61)	- (14)
Други парични потоци от оперативна дейност	29	(7)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	(242)	(308)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от продажба на инвестиции (Придобиване на инвестиции)	1 738 (176)	31 367 (41 168)
(Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти)	-	(1 369)
Постъпления от договори за цесии	1 716	-
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	3 278	(11 170)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от получени заеми (Плащания по предоставени заеми)	17 290 (1 955)	9 762 (38 114)
Парични потоци от емисия облигации	-	25 000
Парични потоци от емитиране на акционерен капитал	-	15 530
Постъпления от получени лихви по заеми	245	467
Платени лихви по облигационни заеми (Плащания за погасяване на получени заеми)	(1 109) (17 332)	(697) -
(Плащания на лихви по получени заеми)	(172)	(470)
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	(1)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(3 034)	11 477
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и еквиваленти през периода	2	(1)
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	23	24
Парични средства и еквиваленти в края на периода	25	23
Изготвил: _____ / Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /	Изпълнителен директор: _____ / Мила Вълчева /	

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември2025

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода приключващ на 31 декември2025 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	(895)	-	3 835
Печалба за периода	-	-	5 277	-	5 277
Увеличение на капитала	4 836	10 695	-	-	15 531
Други изменения	-	-	4	-	4
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	-	-	689	-	689
Други изменения	-	-	-	-	-
Салдо на 31.12.2025	4 886	15 375	5 075		25 336

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

Изпълнителен директор: _____
/Мила Вълчева/

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 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 се търгуват на „Пазар за растеж“.

Към 31.12.2025 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	4 885 678	100.00

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

Елена Тодорова Цветанова	Председател
Мила Крумова Вълчева	Член
Щилиян Мирославов Ничев	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.

Броят на персонала към 31 декември 2025 г. е 2 служители. Средносписъчния брой на персонала

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

за 2025 г. е 3.

2. Основа за изготвяне на консолидиран финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от дванадесет месеца до 31 декември 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

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

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

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.

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., 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.

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 Дружествата в Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружествата в Групата 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.

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 изложено Дружеството 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 Дружеството към 31 декември 2024 г. Целите и политиките на Дружеството 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, характеризирани 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

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

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 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 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

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

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.

5. Отчитане по сегменти

	Холдингови и мениджърски услуги 31/12/2025 г. (хил. лв.)	Операции с недвижими имоти 31/12/2024 г. (хил. лв.)	Елиминации 31/12/2024 г. (хил. лв.)	Консолидиран 31/12/2024 г. (хил. лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти	-	-	-	-
Загуба от операции с финансови инструменти	(485)	-	-	(485)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	(485)	-	-	(485)
Преоценка на финансови инструменти	556	-	-	556
Преоценка на инвестиционни имоти	-	516	-	516
Обезценка на финансови инструменти	-	-	-	-
Нетен резултат от оценка на финансови активи	556	516	-	1 072
Печалба от операции с дългови инструменти	99	-	-	99
Загуба от операции с дългови инструменти	(102)	-	-	(102)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	(3)	-	-	(3)
Финансови приходи лихви	2 476	371	(707)	2 140
Финансови разходи лихви	(1 814)	(707)	707	(1 814)
Нето приходи/разходи лихви	662	(336)	-	326
				-
Други финансови разходи	(17)	(4)	-	(21)
				-

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

	Холдингови и мениджърски услуги 31/12/2025 г. (хил. лв.)	Операции с недвижими имоти 31/12/2024 г. (хил. лв.)	Елиминации 31/12/2024 г. (хил. лв.)	Консолидиран 31/12/2024 г. (хил. лв.)
Оперативни приходи				-
Приходи от услуги	-	72	-	72
Други приходи	-	-	-	-
Общо оперативни приходи	-	72	-	72
Оперативни разходи				-
(Разходи за материали)	-	-	-	-
(Разходи за външни услуги)	(116)	(64)	-	(180)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	(40)	(21)	-	(61)
Разходи за заплати	(40)	(21)	-	(61)
(Други разходи и загуби)	-	(4)	-	(4)
Общо оперативни разходи	(156)	(89)	-	(245)
Резултат от инвестиции , отчитани по метода на СК	-	-	29	29
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	557	159	29	745
Отсрочени разходи	(56)	-	-	(56)
Нетна печалба/(загуба) за периода	501	159	29	689
Друг всеобхватен доход				-
Общ друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	501	159	29	689

Към 31.12.2025	Холдингови и мениджърски услуги (хил. лв.)	Операции с недвижими имоти (хил. лв.)	Елиминации (хил. лв.)	Консолидиран (хил. лв.)
Активи	82 143	28 631	(17 812)	92 962
Пасиви	58 491	23 882	(14 747)	67 626

6. Инвестиции асоциирани дружества

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

	31.12.2025 хил. лв.	Участие %	31.12.2024 хил. лв.	Участие %
Търговски парк Крайморе АД	5 673	30%	5 644	30%
	5 673		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 31.12.2025 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

7. Инвестиционни имоти

	Земи	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност:		
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	516	516
Преносна стойност на 31 декември 2025	19 055	19 055

8. Други нетекущи инвестиции

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
Неборсови капиталови инструменти	6	4
	<u>6</u>	<u>4</u>

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми, в т.ч.	12 387	21 812
<i>Лихви</i>	804	125
Общо	12 387	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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Доставчици по аванси	-	4
Търговски вземания	3 934	21
Общо	3 934	25

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

11. Финансови активи на разположение за продажба

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата		
Неборсови капиталови инструменти	8 570	9 851
	<u>8 570</u>	<u>9 851</u>

12. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в лева в каса	-	3
Парични средства в лева в банкови сметки	25	20
Общо	25	23

13. Акционерен капитал

Към 31.12.2025 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	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	25 187	25 000
Общо, това число:		
Нетекучи	22 500	25 000
Текущи – лихви и първо главнично плащане	2 687	-

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

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 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	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Банков инвестиционен заем	5 146	6 860
Общо, това число:		
Нетекуща част	3 432	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 31.12.2025 г. - 35 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски заеми	10 622	3 362	12 966	20 336
Общо балансова стойност	10 622	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 Краймореие АД
2. Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ
3. Имо Пропърти инвестмънтс София ЕАД

Вид на свързаността

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

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
декември 2025

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания		
Главници		
Собственици	6 098	3 887
Асоциирани дружества	21 978	24 079
Лихви		
Собственици	91	57
Асоциирани дружества	3 470	-
Общо	31 637	28 023

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

Сделки със свързани лица

Приходи

	31.12.2025
	'000 лв.
Приходи от лихви	
Мажоритарен акционер	183
Асоциирани дружества	1 326
Приходи от лихви	
Мажоритарен акционер	(11)
	1 498

Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2025
	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати включително бонуси	(61)
Общо краткосрочни възнаграждения	(61)

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.

19. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет

Междинният съкратен финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителния съвет на 25 февруари 2026 г.