

До

- „ЮГ Маркет“ АД
- Комисия за финансов надзор
- Българска фондова борса АД
- Обществеността

**Отчет за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени облигации с ISIN код BG2100012249, издадена от „РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, номинална стойност 25 000 000 (петнадесет милиона) лева, дата на издаване: 08.04.2024 г.;**

**период: 01.01.2025 – 31.12.2025 г.**

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100б, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД в качеството му на емитент на първа по ред емисия корпоративни облигации, емитирани на 08.04.2024 г.

#### **1. Изразходване на набраните средства от емисията**

Средствата от настоящата облигационна емисия са използвани за придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове на обща стойност 25 000 000 лв. с цел генериране на капиталова доходност при умерени нива на риск, докато се появят подходящи възможности за инвестиране на средствата в недвижими имоти на приемливи за дружеството цени. Критериите, съгласно които са избрани тези обекти на инвестициите, са тяхната ликвидност, потенциал за генериране на доходност и рисков профил. Преценката за придобиване на дяловете е на ръководството на дружеството. Средствата са инвестирани в дялове на 3 договорни фонда в размер съответно 7 700 000.00 лв., 8 300 000.00 лв. и 9 000 000.00 лв.

Придобити/записани/ са новоиздадени дялове в следните договорни фондове:

- ДФ Юг Маркет Максимум - 4 385 465.31 дяла за 7 700 000.00 лв.
- ДФ Плюс - 8 188 634.56 дяла за 8 300 000.00 лв.
- ДФ Навигатор Плюс - 8 689 775.03 дяла за 9 000 000.00 лв.

Към настоящия момент емитента не притежава дялове в ДФ Юг Маркет Максимум, като това е видно от Книгата на притежателите на дялове към 31.12.2024 г.. В тази връзка ограниченията по чл.100, ал.3, т.5 от ЗППЦК са спазени и не е налице необходимост от смяна на довереника.

Управляващите дружества, които организират и управляват, договорните фондове, в които са инвестирани средствата от облигационната емисия не са свързани лица с емитента, с изключение на УД „Импакт Капитал“ ЕАД което притежава косвено, чрез управляваните от него договорни фондове над 5 % от капитала на „РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Впоследствие придобитите дялове в посочените договорни фондове са продадени и средствата от емисията са реинвестирани в следните направления:

- 1) Погасяване на задължения- 2 533 794.55 лв.
  - 2) Предоставени заеми и придобити вземания- 21 025 444.11 лв.
  - 3) Придобиване на финансови инструменти (акции)- 2 039 000.00 лв.
- ОБЩО- 25 598 238.66 лв.

#### **2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия**

Облигационната емисия е обезпечена чрез учредяване на първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, ЕИК 160114162, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.30.103 /нула, седем, нула, седем, девет, точка, три, нула, точка, едно, нула, три/, по кадастрална карта на гр. Бургас, одобрена със заповед № РД-18 - 9 от 30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1273 от 21.07.2011 на Началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, кв. Крайморие, с площ 56 788 кв.м. /петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и осем кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 07079.10.37; 07079.10.54; 07079.10.55;

07079.10.49; 07079.10.48; 07079.10.40; 07079.10.51; 0779.10.42; 07079.10.43; 07079.10.56; 07079.10.41; 07079.10.57; 07079.10.47; 07079.10.45; 07079.10.52; 07079.10.46; 07079.10.44; 07079.10.38; 07079.10.50, номер по предходен план: квартал 34, парцел III, при съседни за имота: 07079.30.105; 07079.30.104; 07079.30.754; 07079.30.101; 07079.30.752;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.30.152 /нула, седем, нула, седем, девет, точка, три, нула, точка, едно, пет, две/, по кадастрална карта на гр. Бургас, одобрена със заповед № РД-18-9 от 30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1273 от 21.07.2011 на Началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, кв. Крайморие, с площ 42 110 кв.м. /Четиридесет и две хиляди сто и десет кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 07079.10.32 07079.10.33; 07079.10.35; 07079.10.34; 07079.10.30; 07079.10.31, 07079.10.36, номер по предходен план: 2023, 2034, 20 квартал 35, парцел 22, при съседни за имота: 07079.30.754; 07079.30.150; 07079.30.151; 07079.30.749; 07079.30.154; 07079.30.153.

### **3. Финансови съотношения**

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД в качеството си на емитент на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени, е поело ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

- Съотношение Пасиви/Активи - максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

**Към 31 декември 2025 г. съотношението Пасиви/Активи на консолидирана база е 73 %.**

- Покритие на разходите за лихви - минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05.

**Към 31 декември 2025 г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,23.**

- Текуща ликвидност - текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението на текущата ликвидност не по-ниско от 0,25.

**Към 31 декември 2025 г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 2,11.**

Ако наруши повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат съотношенията в заложените норми.

### **4. Плащания по емисията**

Към датата на публикуване на настоящия отчет няма непогасени лихви и главници по емисията.

Изплатените и падежирали лихви от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025г. са както следва

- По лихва 1 108 986,98 лв.

За периода от 01 януари 2026 г. до 25 февруари 2026 г. няма падежирали и неизплатени лихви.

Дата: 25.02.2026 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/МИЛА ВЪЛЧЕВА/