

Междинен индивидуален финансов отчет

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

31 март 2026 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 март 2026 г.

Междинен индивидуален съкратен отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.03.2026 г. (хил. евро)	31.12.2025 г. (хил. евро)
АКТИВИ			
Нетекучи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	9 203	9 203
Инвестиции в асоциирани предприятия	9	1 181	1 182
Други нетекучи инвестиции	10	3	3
Общо нетекучи активи		10 388	10 388
Текущи активи			
Вземания свързани лица	21.1	21 641	23 016
Други вземания	11	5 614	4 191
Финансови активи на разположение за продажба	12	4 382	4 382
Парични средства	13	32	8
Общо текущи активи		31 669	31 597
ОБЩО АКТИВИ		42 057	41 985
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	14.1	2 492	2 498
Други резерви	14.2	7 861	7 861
Натрупана печалба/(загуба)		1 783	1 760
Общо собствен капитал		12 136	12 119
Нетекучи пасиви			
Нетекучи облигационни заеми	15	11 504	11 504
Нетекучи задължения банкови заеми	16	1 538	1 755
Отсрочени данъчни пасиви		28	28
Общо нетекучи пасиви		13 070	13 287
Текущи пасиви			
Текущи задължения банкови заеми	16	876	876
Текущи облигационни заеми	15	1 495	1 374
Търговски задължения		15	5
Аванси от клиенти		2 301	2 301
Други текущи заеми	17	12 164	12 023
Общо текущи пасиви		16 851	16 579
Общо пасиви		29 921	29 866
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		42 057	41 985

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

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 21.04.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

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

ПОЯСНЕНИЕ	31.03.2026 г. (хил. евро)	31.03.2025 г. (хил. евро)
Печалба от операции с финансови инструменти	18	-
Загуба от операции с финансови инструменти	18	(6)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови ативи	-	(6)
Финансови приходи лихви	19	312
Финансови разходи лихви	19	(287)
Нето приходи/разходи лихви	25	89
Други финансови разходи	-	(1)
Оперативни разходи		
(Разходи за материали)		-
(Разходи за външни услуги)	20	(2)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	20	(6)
Общо оперативни разходи	(8)	(27)
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	17	55
(Разходи за)/Приходи от данъци върху доходите	-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода	17	55
Общ всеобхватен доход за периода	17	55

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

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 21.04.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

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

<i>Всички суми са в хил.евро</i>	Основен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/(Непокри-ти загуби)	Общо собствен капитал
Салдо на 01.01.2025	2 498	7 861	1 502	11 861
Печалба за периода	-	-	258	258
Салдо на 31.12.2025	2 498	7 861	1 760	12 119
Салдо на 01.01.2026	2 498	7 861	1 760	12 119
Печалба за периода	-	-	17	17
Ефект от превалутиране	(6)	-	6	-
Салдо на 31.03.2026	2 492	7 861	1 783	12 136

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

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 21.04.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 март

	ПОЯСНЕНИЯ	31.03.2026 г. (хил. евро)	31.03.2025 г. (хил. евро)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Плащания към доставчици		(8)	(5)
Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала		(5)	(5)
Постъпления,/(плащания) за финансови инструменти, нето		-	(6)
Други плащания		-	(1)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		(13)	(17)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от продажба на инвестиции		-	-
Плащания по предоставяне на заеми		(1 580)	(1 056)
Постъпления от погасяване на предоставени заеми		1 841	1 150
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		261	94
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от увеличение на основния капитал		-	-
Постъпления от банкови и търговски заеми		(228)	(334)
Постъпления от облигационен заем		-	-
Постъпления от заеми и лихви		-	283
Плащания на заеми илихви		-	(24)
Други парични потоци от финансова дейност		-	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност		(228)	(75)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и еквиваленти през периода		20	2
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		12	4
Парични средства и еквиваленти в края на периода		32	8

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

Изпълнителен директор: _____
/ Мила Вълчева /

Дата: 21.04.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 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 1евро всяка, общо за 4 885 678евро

Към 31.03.2026 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 12 782 хил.евро 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 март 2026 г.

Броят на персонала към 31 март 2026 г. е 3 служители. Средносписъчния брой на персонала за 2026 г. е 3.

2. Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Този Междинен индивидуален съкратен финансов отчет за период от три месеца до 31 март 2026 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 2025 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 евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Считано от 1 януари 2026 г. официалната парична единица в Република България е еврото, в съответствие с Решение на Съвета на Европейския съюз и Закона за въвеждане на еврото в Република България. От тази дата дружеството води счетоводното си отчитане и представя финансовите си отчети в евро. Официалният валутен курс на българския лев към еврото е 1 евро = 1,95583 лева, който е неотменимо фиксиран.

Настоящият междинен финансов отчет е първият финансов отчет на дружеството, представен в евро. До 31 декември 2025 г. функционалната и отчетната валута на дружеството е била българският лев.

С оглед на обстоятелството, че курсът на българския лев е бил фиксиран към еврото още преди официалното му въвеждане, както и предвид изискванията на приложимото законодателство, дружеството не представя три сравнителни периода, като преходът към еврото не оказва влияние върху реалната икономическа стойност на активите, пасивите, приходите и разходите.

Сравнителната информация за предходния отчетен период е преизчислена в евро чрез разделяне на сумите, изразени в левове, на официалния фиксиран курс 1,95583, в съответствие със Закона за въвеждане на еврото в Република България и приложимите счетоводни стандарти. Получените разлики от превалутиране и закръгляване са незначителни и не оказват съществено влияние върху финансовото състояние и финансовите резултати на дружеството.

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 2025 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 2025 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 2026

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 2026 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**
 - *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
 - *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
 - *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.
- **МСФО 9 Финансови инструменти**
 - *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
 - *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.
- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**
 - *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.
- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**
 - *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

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

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я

приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.

- **Класификация на финансови активи**
 - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
 - *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
 - *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

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 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 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина,

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

по които дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19, е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19..

Изменения в МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестяване, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

Измененията включват намалени изисквания за оповестяване, изключване на цели и насоки в области като споразумения за финансиране на доставчици, правила от Втори стълб и финансови инструменти, както и замяна на определените от ръководството показатели за ефективност с препратка към МСФО 18.

Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

Промените се отнасят до конкретен случай, при който предприятие майка (чиято валута на представяне е хиперинфлационна) консолидира чуждестранно предприятие (чиято функционална валута не е хиперинфлационна). Сравнителните данни за чуждестранни предприятия с нехиперинфлационни функционални валути трябва да бъдат преизчислени, като се използва общият ценови индекс (съгласно МСС 29), когато се представят в хиперинфлационната валута на представяне.

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

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

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.

Макроекономическа среда

Европейската централна банка (ЕЦБ) взе решение да запази основния си лихвен процент по депозитите на ниво от 2 на сто. Според актуалната оценка на финансовата институция, еврозоната до този момент успява да се справи ефективно с предизвикателствата, породени от американските мита върху вносните стоки. Банката остави без промяна и останалите ключови ставки – лихвата по рефинансирането се задържа на 2.15 процентни пункта, а тази по пределното кредитиране остава на ниво 2.40 на сто.

От 01.01.2026г. България премина към Еврозоната и основна парична единица стана Еврото. В следствие на това Българската народна банка преустановява определянето на основен лихвен процент. Той се определя от Европейската централна банка.

За финансиране на дейността си, включително до края на отчетния период, Дружеството ползва привлечен ресурс, под формата на заеми с постоянна лихва. В този смисъл промените на лихвените нива не се отразяват съществено върху цената за финансиране и при равни други условия не предполагат нарастване на ликвидния риск.

Други фактори

След преодоляване на последствията 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. Ситуацията в Близкия изток- военните действия между Израел и Хамас, от една страна и между Израел и Хисбула, от друга, както и започналият военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга допълнително застрашават стабилността и икономическия климат и са предпоставка за допълнителна нестабилност в региона и света. 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. Такива последици са:

- Ръст на цените на петрола и природния газ с потенциално последващо увеличение на инфлацията.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

- Проблеми по веригата на доставки, при които стоките не могат да достигнат до крайната си дестинация.
- Спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране. Това може да окаже влияние върху плановете за разширяване и инвестиции на о предприятията.
- Въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти и оценката относно способността на определени бизнеси да продължат нормално дейността си.
- Повишен риск от измами, включително киберизмами

Ритейл мениджмънт АД оперативно не се влияе пряко от тези фактори и не отчита непосредствени негативни ефекти върху дейността, но е възможно да бъдат нанесени значителни по размери косвени вреди, изразяващи се в рязко намаляване на приходите, поради несигурност на пазарите, неблагоприятната инвестиционна перспектива и влошена макросреда.

Очакваният растежът на реалния БВП на България за 2025 г. е да се ускори до 3,00%, което ще се определя най-вече от осезаемото възстановяване на инвестиционната активност и се отчита положителен принос от износа на стоки и услуги. Реалният БВП за 2025 , според предварителните данни на НСИ, публикувани на 13 февруари 2026г. отчита нарастване на икономиката с 2,9% за изминалата година. БНБ ревизира очакванията си в началото на 2026 г., прогнозирайки леко забавяне до 3.1% (спрямо по-ранни по-оптимистични или консервативни оценки). Частното потребление продължава да бъде водещ компонент, подкрепено от двуцифрен ръст на заплатите (около 20% в бюджетния сектор) и активната кредитна дейност.

Успоредно с икономическия растеж, се очаква средногодишната инфлация (ХИПЦ) да продължи тенденцията си към плавно забавяне, достигайки нива от около 3.1% – 3.5% през 2026 г.. Този процес ще бъде подпомогнат от предвижданото понижение на международните цени на енергийните суровини и затихващия ефект от минали външни шокове. По отношение на фискалната политика, правителствените разчети и прогнозите на Министерство на финансите са насочени към поддържане на бюджетен дефицит в рамките на 3.0% от БВП. Този целеви праг е ключов за запазване на фискалната устойчивост и изпълнение на критериите за членство в еврозоната, въпреки натиска върху разходната част от повишените социални плащания и инвестиционни проекти.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното дружество	Страна на учредяване	31.03.2026	участие	31.12.2025	участие
		хил.евро	%	хил.евро	%
Парк уей Пловдив ЕООД	България	9 203	100	9 203	100
Парк мениджмънт къмпани ЕООД (Обезценка)	България	3	100	3	100
		(3)		(3)	
		9 203		9 203	

Към 31 март 2026 г. Дружеството в полза на Дружеството не са начислени дивиденди от инвестициите в дъщерни дружества (31.12.2025: - 0 хил.лв.)

9. Инвестиции в асоциирани предприятия

Инвестициите са отчетени по себестойност.

Име на асоциираното дружество	Страна на учредяване	31.03.2026	участие	31.12.2025	участие
-------------------------------	----------------------	------------	---------	------------	---------

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

		хил.евро	%	хил.евро	%
Търговски парк Крайморие АД	България	1 182	30.00%	1 182	30.00%
		<u>1 182</u>		<u>1 182</u>	

Към 31 март 2026 г. Дружеството не е получило дивиденди от инвестициите си в асоциирни дружества (31.12.2025: - 0 хил.лв.).

10. Дългосрочни финансови активи

	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
Неборсови капиталови инструменти	3	3
	<u>3</u>	<u>3</u>

11. Други вземания

	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Предоставени заеми в т.ч.	5 600	4 177
<i>Главница</i>	5 155	3 767
<i>Лихва</i>	445	410
Предоставени аванси	14	14
Вземания по договори за цесии		
Вземания по други договори		
	<u>5 614</u>	<u>4 191</u>

Предоставените от Дружеството средства са краткосрочни, към единнадесет 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

	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата		
Неборсови капиталови инструменти	4 382	4 382
	<u>4 382</u>	<u>4 382</u>

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Парични средства в евро	32	8
	<u>32</u>	<u>8</u>

Към 31 март 2026 г. Дружеството няма блокирани средства.

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 0,51 евро за акция. Всички акции са с право на получаване на

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

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
Общо	4 885 678	100.00

Преизчисляването на собствения капитал във връзка с въвеждането на еврото не представлява изменение на капитала поради стопанска операция, не води до емисия или обратно изкупуване на акции и не променя относителното участие на акционерите в капитала на дружеството.

Съгласно чл. 33 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ) вписаният в търговския регистър размер на капитала на търговските дружества, както и вписаната номинална стойност на акциите в акционерно дружество автоматично се заменят със стойностите в евро и евроцентове. Превалутирването се извършва служебно от Агенцията по вписванията

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ Дружеството ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутирани размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 12 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

14.2. Резерви

Всички суми са в хил.евро

	Премиен резерв
Салдо към 1 януари 2026 г.	7 861
Салдо към 31 март 2026 г.	7 861

Премийният резерв е формиран през 2024 г. от емисия на акции.

15. Задължения по облигационни заеми

Позицията включва следните финансови пасиви:

	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	12 999	12 878
Общо, това число:		
Нетекучи	11 504	11 504
Текущи – лихви	1 495	1 374

Облигационния заем е с обща номинална стойност 12 782 297 евро.

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 511,29 евро.

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,

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

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 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 000евро 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.евро Очакваните изходящи потоци, при покачване на плаващия лихвен процент са представени в т.22 Управление на финансовия риск - лихвен риск.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица за 2026 г. и ипотека на недвижими имоти.

16. Задължения по банкови заеми

Позицията включва следните финансови пасиви:

	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Нетекуча част банков заем	1 538	1 755
Текуща част банков заем	876	876
Общо	2 414	2 631

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

Размер на заема 12 000 хил.лева

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		Нетекучи	
	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро	31.03.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Търговски заеми и договори за цесии	12 164	12 023	-	-

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

Общо балансова стойност	12 164	12 023	-	-
--------------------------------	---------------	---------------	---	---

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

	31.03.2026 хил.евро	31.03.2025 хил.евро
Печалба и положителни разлики от операции с финансови инструменти	-	-
Загуба и отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	-	(6)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови ативи	-	(6)

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:

	31.03.2026 хил.евро	31.03.2025 хил.евро
Приходи от лихви по предоставени заеми, отчитани по амортизирана стойност	312	267
Финансови приходи	312	267

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

	31.03.2026 хил.евро	31.03.2025 хил.евро
Разходи за лихви, отчитани по амортизирана стойност	(287)	(178)
Финансови разходи	(287)	(178)

20. Разходи от оперативна дейност

Разходите от оперативна дейност включват:

	31.03.2026 хил.евро	31.03.2025 хил.евро
Разходи за материали	-	-
Разходи за външни услуги	(2)	(22)
Разходи за персонала	(6)	(5)
	(8)	(27)

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 Крайморие АД
4. Имо Пропърти инвестмънт София ЕАД
5. ИП Имоти ЕООД
6. Имо инвестмънт ЕООД

Вид на свързаността

- 100% дъщерно предприятие
- 100% дъщерно предприятие
- 30% асоциирано предприятие
- Предприятие-майка
- Обща майка
- Обща майка

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Междинен финансов отчет
31 март 2026 г.

7. ECD (Malta) Limited

Крайна майка

21.1. Краткосрочни вземания от свързани лица

	31.03.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Собственици	823	2 464
Дъщерни дружества	7 619	7 539
Асоциирани дружества	13 199	13 013
	21 641	23 016

21.2. Задължения към свързани лица

	31.03.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Краткосрочни задължения		
Мажоритарен акционер	-	-
	-	-

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 март 20 април 2026 г.