

# „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

<u>СЪДЪРЖАНИЕ ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</u>	<u>СТРАНИЦА</u>
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ПОЯСНЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-42

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за годината приключваща на 31 декември 2025 г.

	Приложение	<b>31.12.2025 г.</b>	<b>31.12.2024 г.</b>
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти		-	380
Загуба от операции с финансови инструменти		(485)	(135)
<b>Нетна (загуба)/печалба от операции с финансови активи</b>	<b>3</b>	<b>(485)</b>	<b>245</b>
Печалба от операции с дългови финансови инструменти		99	-
Загуба от операции с дългови финансови инструменти		(102)	-
<b>Нетна (загуба)/печалба от операции с дългови финансови операции</b>	<b>4</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>
Обезценка на финансови активи		-	(5)
Приход от оценка до справедлива стойност на финансови активи		556	1 850
<b>Нетна Печалба от последваща оценка на финансови активи</b>	<b>5</b>	<b>556</b>	<b>1 845</b>
Финансови приходи лихви		2 476	1 322
Финансови разходи лихви		(1 813)	(1 176)
<b>Нето приходи/разходи лихви</b>	<b>6</b>	<b>663</b>	<b>146</b>
<b>Други финансови разходи</b>	<b>7</b>	<b>(14)</b>	<b>(17)</b>
<b>Оперативни разходи</b>			
(Разходи за материали)	8.1	-	(1)
(Разходи за външни услуги)	8.2	(116)	(211)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	8.3	(40)	(22)
(Други разходи и загуби)	8.4	-	(17)
<b>Общо оперативни разходи</b>		<b>(156)</b>	<b>(251)</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>561</b>	<b>1 968</b>
Разходи /Приходи от данъци в/у доходите		-	-
Отсрочени данъци	9	(56)	1
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>		<b>505</b>	<b>1 969</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>505</b>	<b>1 969</b>
<b>Нетна /печалба (загуба) на акция</b>		<b>0.103</b>	<b>0.403</b>

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 41  
Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител:  
ЕЛ ФИНАНС ЕООД  
Управител

ELENA  
NIKOLOVA  
DRAGANOV  
A

Digitally signed by  
ELENA NIKOLOVA  
DRAGANOV  
Date: 2026.04.22  
08:26:39 +03'00'

Изпълнителен директор: MILA  
Мила Вълчева

MILA KRUMOVA  
VALCHEVA  
VALCHEVA

Digitally signed by  
MILA KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:24:30 +03'00'

съгласно одиторски доклад  
регистриран одитор с рег. № 0611  
МАРИЯ НУНЕВА

MARIYA  
LYUDMILOV  
A NUNEVA

Digitally signed by  
MARIYA LYUDMILOVA  
NUNEVA  
Date: 2026.04.22  
15:38:47 +03'00'

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 2025 г.  
**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2025 г.

	Приложение	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиции в дъщерни предприятия	10.1	18 000	18 000
Инвестиции в асоциирани предприятия	10.2	2 311	2 311
Други нетекущи инвестиции	10.3	6	4
Активи по отсрочени данъци	9	-	1
<b>Всичко нетекущи активи</b>		<b>20 317</b>	<b>20 316</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи на разположение за продажба	11	8 570	9 851
Други вземания	12	8 196	13 920
Вземания свързани лица	21	45 016	39 208
Парични средства	13	16	8
<b>Всичко текущи активи</b>		<b>61 798</b>	<b>62 987</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>82 115</b>	<b>83 303</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен акционерен капитал	14.1	4 886	4 886
Премиен резерв	14.2	15 375	15 375
Натрупана печалба/загуба	14.3	3 443	2 938
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>23 704</b>	<b>23 199</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Нетекущи облигационни заеми	15	22 500	25 000
Нетекущи задължения банкови заеми	16	3 432	5 146
Нетекущи търговски заеми	17	-	20 336
Отсрочени данъчни пасиви	9	55	-
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>25 987</b>	<b>50 482</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текущи облигационни заеми	15	2 687	-
Текущи задължения банкови заеми	16	1 714	1 714
Търговски задължения	18	9	-
Аванси от клиенти	18	4 500	4 500
Текущи задължения свързани лица	21	-	111
Задължения свързани с персонала	19	-	4
Текущи заеми	20	23 514	3 293
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>32 424</b>	<b>9 622</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>58 411</b>	<b>60 104</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>82 115</b>	<b>83 303</b>

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 41  
 Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител:  
 ЕЛ ФИНАНС ЕООД  
 Управител

ELENA  
 NIKOLOVA  
 DRAGANOVA  
 Digitally signed by  
 ELENA NIKOLOVA  
 DRAGANOVA  
 Date: 2026.04.22  
 08:26:58 +03'00'

Изпълнителен директор:  
 Мила Вълчева

MILA  
 KRUMOVA  
 VALCHEVA  
 Digitally signed  
 by MILA  
 KRUMOVA  
 VALCHEVA  
 Date: 2026.04.22  
 14:24:49 +03'00'

съгласно одиторски доклад  
 регистриран одитор с рег. № 0611  
 МАРИЯ НУНЕВА

MARIYA  
 LYUDMILOVA  
 NUNEVA  
 Digitally signed by  
 MARIYA LYUDMILOVA  
 NUNEVA  
 Date: 2026.04.22  
 15:39:21 +03'00'

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 2025 г.  
**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за годината приключваща на 31 декември 2025 г.

Приложение	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		
Плащания към доставчици	(90)	(292)
Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала	(44)	(4)
Други плащания	(3)	(3)
<b>Нетен паричен поток оперативна дейност</b>	<b>(137)</b>	<b>(299)</b>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>		
Възстановен аванс за покупка на инвестиции	3 408	(1 369)
Покупка на инвестиции	(125)	(41 168)
Продажба на инвестиции	1 438	31 367
Постъпления от вземания по цесии	7 178	-
Плащания по предоставяне на заеми	(14 292)	-
Постъпления от погасяване на предоставени заеми	4 011	-
Постъпления от лихви по предоставени заеми	175	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>1 793</b>	<b>(11 170)</b>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления от увеличение на основния капитал	-	15 530
Постъпления от банкови и търговски заеми	2 045	5 979
Постъпления от облигационен заем	-	25 000
Постъпления от получени лихви по заеми	-	214
Плащания по банкови и търговски заеми	(2 324)	(34 178)
Плащания за лихви и такси по банкови	(246)	(374)
Плащания за лихви по облигационни заеми	(1 109)	(697)
Други плащания , нето	(14)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 648)</b>	<b>11 474</b>
<b>Нетно изменение в паричните средства</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	<b>8</b>	<b>3</b>
Парични средства и еквиваленти в края на годината	13	<b>8</b>

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 41  
Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител:  
ЕЛ ФИНАНС ЕООД  
Управител

ELENA  
NIKOLOVA  
DRAGANOV  
A  
Digitally signed by  
ELENA NIKOLOVA  
DRAGANOVA  
Date: 2026.04.22  
08:27:10 +03'00'

Изпълнителен директор  
Мила Вълчева

MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA  
Digitally signed  
by MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:25:04 +03'00'

съгласно одиторски доклад  
регистриран одитор с рег. № 0611  
МАРИЯ НУНЕВА

MARIYA  
LYUDMILOVA  
NUNEVA  
Digitally signed by  
MARIYA LYUDMILOVA  
NUNEVA  
Date: 2026.04.22  
15:40:23 +03'00'

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 2025 г.  
**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
за годината приключваща на 31 декември 2025 година

<i>в ХИЛ.ЛВ.</i>	Приложение	Акционерен капитал	Други резерви	Печалба (Загуба)	Общо
<b>Салдо на 01.01.2024 година</b>		<b>50</b>	<b>4680</b>	<b>970</b>	<b>5700</b>
Текущ финансов резултат				1 969	1 968
Други изменения				(1)	(1)
Увеличение за сметка на собствениците		4 835	10 695		15 530
<b>Салдо на 31.12.2024 година</b>	14	<b>4 885</b>	<b>15 375</b>	<b>2 938</b>	<b>23 199</b>
<b>Салдо на 01.01.2025 година</b>		<b>4 885</b>	<b>15 375</b>	<b>2 938</b>	<b>23 199</b>
Текущ финансов резултат		-	-	505	505
<b>Салдо на 31.12.2025 година</b>	14	<b>4 885</b>	<b>15 375</b>	<b>3 443</b>	<b>23 704</b>

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 41  
Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител:  
ЕЛ ФИНАНС ЕООД  
Управител

ELENA  
NIKOLOVA  
DRAGANO  
VA

Digitally signed  
by ELENA  
NIKOLOVA  
DRAGANOVA  
Date: 2026.04.22  
08:27:21 +03'00'

Изпълнителен директор  
Мила Вълчева

MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA

Digitally signed  
by MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:25:21 +03'00'

съгласно одиторски доклад  
регистриран одитор с рег. № 0611  
МАРИЯ НУНЕВА

MARIYA  
LYUDMILOVA  
NUNEVA

Digitally signed by  
MARIYA LYUDMILOVA  
NUNEVA  
Date: 2026.04.22  
15:40:53 +03'00'

# „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО
  - 1.1 Собственост и управление
  - 1.2 Предмет на дейност
  - 1.3 Макроикономическа среда
  - 1.4 Информация по въпроси свързани с устойчивостта, климата и екологията
2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ
  - 2.1 Обща рамка на финансово отчитане
  - 2.2 Първоначално прилагане на нови и променени МСФО
  - 2.3 База за изготвяне на финансовия отчет
  - 2.4 Сравнителни информация
  - 2.5 Отчетна валута
  - 2.6 Приходи
  - 2.7 Разходи
  - 2.8 Инвестиции в дъщерни дружества
  - 2.9 Инвестиции в асоциирани дружества
  - 2.10 Обезценка на активи
  - 2.11 Финансови активи
    - 2.11.1 Признаване и класификация на финансови активи
    - 2.11.2 Първоначално оценяване и представяне
    - 2.11.3 Последващо оценяване и представяне
    - 2.11.4 Финансови активи по амортизирана стойност
    - 2.11.5 Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата – финансови активи на разположение за продажба
    - 2.11.6 Състав на финансовите активи
    - 2.11.7 Обезценка на финансови инструменти
    - 2.11.8 Отписване, печалби и загуби
  - 2.12 Парични средства
  - 2.13 Капитал и резерви
  - 2.14 Доход на акция
  - 2.15 Финансови пасиви
    - 2.15.1 Признаване и класификация
    - 2.15.2 Първоначално оценяване
    - 2.15.3 Последващо оценяване
    - 2.15.4 Финансови пасиви по амортизирана стойност
    - 2.15.5 Състав на финансовите пасиви
    - 2.15.6 Отписване, печалби и загуби
  - 2.16 Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудовото законодателство
  - 2.17 Данъци върху печалбата
    - 2.17.1 Текущи данъчни активи и текущи данъчни пасиви
    - 2.17.2 Активи и пасиви по отсрочени данъци
  - 2.18 Оценяване по справедлива стойност
  - 2.19 Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност
    - 2.19.1 Преценки
    - 2.19.2 Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества
    - 2.19.3 Оценка и обезценка на други дългосрочни инвестиции
    - 2.19.4 Обезценка на финансови инструменти
  - 2.20 Свързани лица
  - 2.21 Управление на финансовия риск
3. НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОПЕРАЦИИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ (НЕТО)
4. НЕТНА ПЕЧАЛБА ОТ ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА НА ФИНАНСОВИЯ АКТИВИ
5. ПРИХОДИ / РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ (НЕТО)
6. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ
7. ОПЕРАТИВНИ ПРИХОДИ
8. ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ
  - 8.1 Разходи за материали
  - 8.2 Разходи за външни услуги
  - 8.3 Разходи за персонала
  - 8.4 Други разходи
9. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ И ПАСИВИ
10. ИНВЕСТИЦИИ В НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ
  - 10.1 Инвестиции в дъщерни предприятия
  - 10.2 Инвестиции в асоциирани предприятия
  - 10.3 Инвестиции други нетекущи
11. ФИНАНСОВИ АКТИВИ НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА
12. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ
13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ
14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ
  - 14.1 Основен акционерен капитал
  - 14.2 Премийни и други резерви
  - 14.3 Натрупани печалби/загуби
15. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ
16. БАНКОВИ ЗАЕМИ
17. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ
18. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АВАНСИ ОТ КЛИЕНТИ
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА
20. ТЕКУЩИ ЗАЕМИ
21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА
22. ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК
23. ДРУГО ОПОВЕСТЯВАНЕ
  - 23.1 Събития след края на отчетния период
  - 23.2 Условни активи и пасиви
  - 23.3 Действащо предприятие

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ПОДРОБНИ ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ**  
**ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„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:**

Считано 18 юли 2024 г. седалището и адресът на управление са променени на гр. София, район Овча купел, ул. „Горица“ № 6.

**1.1. Собственост и управление**

Акциите на дружеството не се търгуват на активен пазар.

Към 31.12.2025 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% участие</b>
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>

„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.

**1.2. Предмет на дейност**

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.

## **„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД** **ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

През отчетния период дружеството извършва основно сделки с финансови инструменти – покупко-продажба.

### **1.3. Макроикономическа среда**

#### *Влияние на лихвите*

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 Еурото. 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.
- 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.

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

- 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.

**Основните показатели на стопанската среда**, които оказват влияние върху дейността на дружеството за периода 2025 – 2023 г. са представени в таблицата по-долу

Показател	2025	Източник	2024	Източник	2023	Източник
БВП в млн. лв.	221 447 (прогноза)	БНБ	204 907	БНБ	185 233	БНБ
Реален темп на изменение на БВП	2,50% (прогноза)	БНБ	2,2%	БНБ	1,90%	БНБ
ХИПЦ изменение спрямо предходен период	3,5% (прогнозен)	БНБ	2,10%	БНБ	5,00%	БНБ
Среден валутен курс щатски долар за годината	1,79% (прогнозен)	БНБ	1,81	БНБ	1,81	БНБ
Валутен курс щатски долар в края на годината / към 31.12	1,8542	БНБ	1,8426	БНБ	1,76998	БНБ
Основен лихвен процент в края на годината	3,15%	БНБ	3,04%	БНБ	3,80%	БНБ
Безработица (в края на годината)	3,2%	НСИ	3,80%	НСИ	4,00%	НСИ
Кредитен рейтинг на Р България по Fitch (дългосрочен)	BBB+ (Stable)	МФ	BBB	МФ	BBB	МФ

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.

#### **1.4. Информация по 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,

## **„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

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.

## **2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ**

### ***2.1. Обща рамка на финансово отчитане***

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Индивидуалния годишният финансов отчет на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), издание на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети за приложение от Европейския съюз (ЕС).

### ***Консолидиран финансов отчет***

Към 31 декември 2025 г. дружеството притежава инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия, регистрирани в страната. В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. Консолидирания финансов отчет се представя след одобряване на индивидуалните финансови отчети.

Дружеството е в процес на изготвяне на своя консолидирания финансов отчет.

### ***2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО***

***Стандарти влезли в сила през текущия отчетен период***

Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

Ръководството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2025 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и счита, че те не налагат промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

**Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет измененията на посочените стандарти следва да се прилагат за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2025 г., като се разрешава по-ранно прилагане**

- **Изменение на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове. Липса на конвертируемост ( в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г, прието от ЕК ).**

Измененията в МСС 21 включват:

– уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;

– изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.

– изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

***Нови стандарти, годишни подобрения и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са влезли в сила, но са приети за приложение в ЕС:***

***Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти – том 11 :***

- ***МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК )***

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: Оповестяване***

Измененията актуализират формулировката на термина „ненаблюдаемите входни данни“ в параграф В38 на МСФО 7 и включват препратка към параграфи 72 и 73 на МСФО 13 Оценка на справедливата стойност.

- ***МСФО 9 Финансови инструменти – Отписване на лизингови задължения***

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

&2.1 е изменен, за да се уточни, че когато лизинговото задължение е погасено съгласно МСФО 9, то лизингополучателят е длъжен да приложи &3.3.3 и да признае всяка произтичаща от това печалба или загуба в печалбата или загубата. Изменението не разглежда как лизингополучателят да разграничи между изменение в лизинговия договор, както е определено в МСФО 16, и погасяване на лизинговото задължение по МСФО 9.

- *МСФО 9 Финансови инструменти – Цена на сделката*

&5.1.3 е изменен, като референцията към термина „цена на сделката(както е определен в МСФО 15)“ е заменен със „сумата, определена „чрез прилагане на МСФО15“. Терминът е изтрит и от Приложение А на МСФО 9.

- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети*

Параграф Б74 е изменен, за да се уточни, че връзката, описана в параграфа, представлява само един пример за обстоятелство, при което е необходима преценка, за да се определи дали дадена страна действа като фактически агент. Изменението има за цел да премахне несъответствието с изискването на & Б73, според който е необходима преценка, за да се определи дали другите лица действат като фактически агенти.

- *Международен счетоводен стандарт (МСС) 7 Отчет за паричните потоци.*

Параграф 37 е изменен, като терминът „себестойностен метод“ е заменен с „цена на придобиване“, след като по-рано беше изтрито определението за „себестойностен метод“

**Стандарти нови или изменени :**

- *Класификация и Оценка на Финансови инструменти (Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти : Оповестяване) (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК , като ранно прилагане е разрешено само за класификацията на финансовите активи и свързаните с тях оповестявания. Няма задължение за преизчисляване на предходни периоди.)*

Измененията в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти : Оповестяване включват:

– Уточнени, че финансов пасив се отписва на датата на уреждане, както и въвеждане на избор на счетоводна политика ( при изпълнение на определени условия) за отписване на финансови пасиви, уредени чрез електронни платежни системи, преди датата на уреждане. Новите насоки позволяват пасивът да бъде погасен преди датата на уреждане, ако :

а) дружеството няма практическа възможност да оттегли, спре или отмени нареждането за плащане;

б) дружеството няма практическа възможност да получи достъп до паричните средства, които ще бъдат използвани за уреждането вследствие на нареждането за плащане;

в) рискът във връзка с уреждането, свързан с електронната платежна система, е незначителен.

– Допълнителни насоки за оценка на договорните парични потоци на финансови активи с екологични, социални и управленски (ESG) и сходни характеристики.

– Уточнения относно това какво представлява „характеристика на ограничена отговорност и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти.

– Въвеждане на нови изисквания за оповестяване за финансови инструменти с характеристики на условност (включително такива с ESG и сходни характеристики) и

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

допълнителни изисквания за оповестяване на инструменти на собствения капитал, класифициране по справедлива стойност за оповестяване за инструменти на собствения капитал, класифицирани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

- *Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия - Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 (в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС)*

Измененията се прилагат само за договори, които се отнасят до електроенергия, зависеща от природни условия. Това са договори, които излага предприятието на променливост в базовото количество електроенергия, защото източникът на производство на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия, обикновено свързани с възобновяеми енергийни източници като слънце и вятър. Измененията включват:

- Актуализиране изискванията за изключението „собствено ползван“ за договорите в обхвата. Съгласно измененията, продажбата на неизползвана електроенергия, зависеща от природни условия, ще бъде в съответствие с очакваните изисквания за покупка или потребление на предприятието, ако са изпълнени определени критерии.

- Изменения на изискванията за определяне на хеджирания елемент в отношения по хеджиране на парични потоци за договорите в обхвата. Измененията позволяват на предприятието да определи променлив номинален обем от прогнозни сделки с електроенергия като хеджирана позиция, ако са изпълнени определени критерии. Промените се прилагат перспективно за нови хеджиращи отношения, определени на или след датата на първоначално прилагане.

- Добавяне на нови изисквания за оповестяване, за да могат инвеститорите да разберат ефекта от тези договори върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. МСФО 7 е изменен, за да изисква специфични оповестявания, свързани с договорите, изключени от обхвата на МСФО 9 в резултат от измененията.

Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. Измененията, свързани с изключението за собствено ползване, следва да се прилагат ретроспективно. Предприятието не е длъжно да преизчислява предходни години, за да отрази прилагането на измененията, освен ако не може ясно да докаже, че за извършване на тези промени не е използвана ретроспективна оценка. Измененията в оповестяванията по МСФО 7 се прилага, когато се прилагат измененията по МСФО 9. Ако предприятието не преизчислява сравнителната информация, то не трябва да представя и сравнителни оповестявания.

- *МСФО 18 Представяне и оповестяване на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г. с позволено по-ранно прилагане) приет от ЕС на 13.02.2026 г.*

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. Стандарта замества МСС 1 Представяне на финансови отчети. Повечето параграфи от МСС 1 се преместват в МСФО 18 с незначителни промени, като някои параграфи са преместени в МСС 8 „База за изготвяне на финансови отчети“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Някои от новите изисквания на МСФО 18 се очаква да повлияят и да подобрят финансовите отчети. Тез промени включват:

- Класифициране на всички приходи и разходи в една от 5-те категории дейности – оперативна, инвестиционна, финансова, данъци, преустановени дейности, както и да бъдат представени две нови задължителни междинни суми в отчета за

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

печалбата или загубата – „оперативна печалба“ и „печалба преди финансова дейност и данъци“;

- Изискване предприятието да оповестява дефинираните от ръководството показатели за резултати – това са показатели, които не са посочени в МСФО счетоводните стандарти, но които ръководството ползва в публични представяния или комуникации, за да акцентира върху определен аспект от финансовите резултати на дружеството – пример за това е печалбата преди данъци, амортизации и лихви;

- Добавяне на нови принципи за обобщаване, детайлизиране и разположение на статиите във финансовия отчет.

В допълнение, в МСС 7 Отчет за паричните потоци са направени изменения с тесен обхват, които включват промяна в началния момент за определяне на паричните потоци от оперативна дейност при косвения метод, от „печалба или загуба“ на „оперативна печалба или загуба“ и е премахната възможността за избор на опция при класификацията на паричните потоци от дивиденди и лихви.

МСФО 18 ще се прилага ретроспективно.

Дружеството работи за идентифициране на всички ефекти, които измененията ще окажат върху основните финансови отчети и пояснителните приложения към финансовите отчети.

***Нови стандарти и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети за приложение в ЕС:***

• *МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г)*

МСФО 19 е нов стандарт на СМСС, който въвежда намалени изисквания за оповестяване за дъщерни дружества без публична отчетност, като запазва пълните правила за признаване и оценяване по МСФО. Целта е да се намалят административната тежест и разходите, без да се компрометира качеството на финансовата информация. Масовото прилагане на Стандарта зависи от глобалното му приемане и постоянната актуализация спрямо новите стандарти.

• *Изменение на МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне ( в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г).*

Измененията изискват превалутиране от функционалната валута на нехиперинфлационна икономика към отчетна валута на хиперинфлационна икономика по заключителен курс.

Когато функционалната валута на предприятието е валута на нехиперинфлационна икономика, но отчетната му валута е валута на хиперинфлационна икономика, неговите резултати и финансово състояние се превалутират в отчетната валута чрез превалутиране на всички суми, както и на всички сравнителни данни, по заключителния курс към датата на последния отчет за финансово състояние.

Предприятие, чиято функционална и отчетна валута са валутата на хиперинфлационна икономика, преизчислява сравнителните суми на дейност в чужбина, чиято функционална валута е валутата на нехиперинфлационна икономика, чрез прилагане на общия индекс в съответствие в §34 от МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики към сравнителни показатели от чуждестранна дейност.

Измененията въвеждат и допълнителни изисквания за оповестяване.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2025

г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

### ***2.3. База за изготвяне на финансовия отчет***

Дружеството води текущата си счетоводна отчетност и изготвя финансовия си отчет в съответствие с действащото през 2025 г. българско търговско, счетоводно и данъчно законодателство. Финансовият отчет е изготвен при спазване принципите на историческата цена, който се ограничава в случаите на извършена преоценка на определени финансови активи, държани за продажба и финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовия отчет обхваща отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, отчет за финансовото състояние, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и пояснителни бележки.

Потребители на финансовия отчет са: инвеститори, персонал, доставчици и други кредитори, заемодатели, клиенти, правителството, обществеността.

Счетоводната политика е в съответствие с основните изисквания при изготвянето на финансовия отчет:

- Текущо начисляване
- Действащо предприятие
- Предпазливост
- Съпоставимост на приходи и разходи
- Предимство на съдържанието пред формата
- Запазване на счетоводната политика и приемственост в отчетните периоди

Представянето на финансовия отчет съгласно МСФО изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумни предположения, които оказват ефект върху отчетните стойности на активите и пасивите на приходите и разходите и на оповестяване на условните вземания и задължения към датата на отчета. Тези оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Счетоводната отчетност се осъществява чрез хронологично регистриране на счетоводните операции въз основа на първичните счетоводни документи, систематично обобщаване на информацията, водене на синтетични и аналитични счетоводни регистри, приключването им в края на годината и съставяне на оборотна ведомост и главна книга.

Обработката на счетоводната информация е извършена на база утвърден индивидуален сметкоплан.

### ***2.4. Сравнителна информация***

Текущ отчетен период от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. Сравнителната информация във индивидуалния годишен финансов отчет, се представя за един отчетен период 01.01.2024 г. - 31.12.2024 г.

### ***2.5. Отчетна валута***

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българския лев. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалния курс на БНБ за последния работен ден от месеца. Курсовите разлики от преоценките се третираат като текущи финансови приходи и разходи и се включват в отчета за доходите.

## **„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Към 31.12.2025 г. фиксирания валутен курс за 1 EUR е 1,95583 лева.

Отделните елементи на Индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството са изготвени в хиляди български лева (хил. лв.).

### ***2.6. Приходи***

Дружеството разглежда и представя получените вознаграждения от клиенти и други сделки в две направления, като приходи възникнали в хода на обичайната дейност (приходи по договори с клиенти) и като финансови приходи, възникнали във връзка с финансови инструменти и инвестиции, нето от разходите по сделките, когато това се изисква от приложимата счетоводна база.

Приходите се оценяват на основата на плащането, което е договорено с клиентите по съответния договор. Към тази оценка не се включват сумите, които се събират в полза на трети лица. Приходите в чуждестранна валута се оценяват по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходите от дейността и разходите за дейността се начисляват, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях, когато за това са налице условия в съответния договор.

#### ***Приходи от договори с клиенти за услуги***

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

#### ***Финансови приходи***

В състава на финансовите приходи се представят приходите от лихви по всички финансови инструменти на Дружеството, както и възникналите ефекти по договори с клиенти, по които има съществени компоненти на финансиране.

В състава на финансовите приходи се признават лихвите по договори за заем, нетните положителни резултати от сделки с финансови инструменти, както и положителни курсови разлики от преценка и операции с валутни позиции, съгласно МСС 21, и други приходи, свързани с финансови инструменти.

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, на база договорен лихвен процент.

### ***2.7 Разходи***

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на отчетни обекти за активи пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО и рамката към тях.

#### ***Разходи за дейността(оперативни разходи)***

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Дружеството отчита текущо разходите за дейността първо по икономически елементи и след това по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности.

Разходи се признават, когато възникне намаление на бъдещите икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно.

Признаването на разходите за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Разход се признава незабавно в Отчета за всеобхватния доход, когато той не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степента, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в Отчета за финансовото състояние.

Разходите се отчитат на принципа на текущото начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане, съответно цената на сделката, както и когато това е разрешено.

### ***Финансови разходи***

В състава на финансовите разходи се представят разходите от лихви по всички финансови инструменти на Дружеството, както и възникналите ефекти по договори с клиенти, по които има съществени компоненти на финансиране. В състава на финансовите разходи се признават лихвите по договори за заем, нетните отрицателни резултати от сделки с финансови инструменти и инвестиции, както и отрицателните курсови разлики от преценка и операции с валутни позиции, съгласно МСС 21, и други разходи, свързани с финансови инструменти, включително платени банкови такси и комисионни.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

### ***2.8 Инвестиции в дъщерни дружества***

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът на Дружеството върху тях се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната им политика, така че да се извличат изгоди в резултат на тяхната дейността.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценки. При установяване на условия за обезценка, същата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Придобиванията и продажбите /освобождаването/ на инвестиции в дъщерни дружества се отчитат по „датата на сключване“ на сделката.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Получени разпределения, надвишаващи тези печалби, се разглеждат като възстановяване на инвестицията и се признават като намаление на цената на придобиване /себестойността/ на инвестицията.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контролът върху стопанските изгоди от инвестициите. Нетният доход от освобождаването, представляващ разликата между постъпленията, ако има такива, и

себестойността на инвестициите, се представя в статии Финансови приходи или съответно Финансови разходи в Отчета за всеобхватния доход.

В случай, че дружеството запази участие в дадено предприятие, което следва да бъде признато, то се класифицира като асоциирано или в съответствие с МСФО 9, съобразно обстоятелствата.

Балансовата стойност към датата на загуба на контрол се приема, съответно, за цена на придобиване при първоначалната оценка на инвестицията в асоциирано предприятие или се коригира до справедливата стойност, ако се налага, при признаването на неконтролиращото участие.

## **2.9 Инвестиции в асоциирани дружества**

Асоциирани дружества са тези, в които инвеститорът има значително влияние, но не и контрол върху дейността им. В индивидуалните финансови отчети инвестициите в асоциирани дружества се отчитат според намеренията на ръководството и бизнес модела приложим спрямо тях:

- по цена на придобиване, намалена с евентуалните разходи за обезценка, когато намеренията са за запазване на инвестицията в дългосрочен план;
- в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти, когато намеренията са краткосрочни;

### **2.10 Обезценка на активи**

Балансовата стойност на активите на Дружеството (дълготрайни материални и нематериални активи, инвестиции в дъщерни предприятия) се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци.

### **2.11 Финансови активи**

Финансов актив е всеки договор, който поражда финансов актив за Дружеството и финансов пасив, или инструмент на собствения капитал за друго предприятие.

Финансов актив е всеки актив, който е представлява: парични средства, капиталов инструмент на друго предприятие, договорно право да се получат или разменят при потенциално благоприятни условия парични средства или финансови инструменти с друго предприятие, както и договор, който ще бъде уреден с инструменти на собствения капитал на Дружеството и е недериватив, при който то може или ще получи променлив брой от своите капиталови инструменти, или дериватив, който може или ще бъде уреден, чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов активи, срещу фиксиран брой собствени капиталови инструменти.

#### **2.11.1 Признаване и класификация на финансови активи**

Дружеството признава финансов актив в своите финансови отчети, когато стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Дружеството класифицира финансовите активи, съобразно последващото им оценяване в категории:

- „финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“;
- „финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход“, или
- „финансови активи, оценявани по справедлива стойност пред печалба или загуба“;

както това е уместно, съгласно договорните условия по инструментите и установените бизнес модели в Дружеството, в съответствие с МСФО 9. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване.

При обичайните покупки и продажби, финансовите инструменти се признават и отписват на база „дата на сделката“. Дружеството прилага метода последователно по отношение на всички сделки с финансови активи по всяка категория.

### **2.11.2 Първоначално оценяване и представяне**

Първоначално всички финансови активи, с изключение на търговските вземания, се оценяват по тяхната справедлива стойност, плюс преките разходи по транзакцията, в случай, че не се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата, когато се признават първоначално нето от разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране и за които Дружеството прилага практически целесъобразната мярка по МСФО 15 в това отношение, се оценяват първоначално по съответната цената на сделката, в съответствие с МСФО 15. За всички други финансови активи, придобити при пазарни условия, Дружеството също приема за най-добро доказателство относно справедливата им стойност, при първоначално признаване, съответната цена на сделката. При разлика между двете стойности, инструментите с котирани цени или релевантни наблюдаеми данни се отчитат по справедлива стойност, като разликата до цената на сделката се признава в печалба или загуба, а във всички останали по справедлива стойност, коригирана, за да се разсрочи разликата, която се признава до степента на промяна в даден фактор, който биха взели предвид участниците в пазара.

### **2.11.3 Последващо оценяване и представяне**

За целите на последващото оценяване и представяне финансовите активи се класифицират в една от следните три категории: „финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“, „финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход“, или „финансови активи, оценявани по справедлива стойност пред печалба или загуба“.

### **2.11.4 Финансови активи по амортизирана стойност**

Дружеството оценява финансовите си активи по амортизирана стойност, когато те се държат в рамките на бизнес модел, чиято основната цел е да се събират договорните парични потоци, които включват плащания единствено на главница и лихва.

Тези финансови активи включват: парични средства и парични еквиваленти, търговски вземания, вземания по предоставени заеми, търговски вземания и други вземания, при които дружеството е станало страна по договор или споразумение и които следва да бъдат уредени в нетно парични средства.

Последващото оценяване се извършва, по метода на „ефективната лихва“, чрез който приходите от лихви се изчисляват, като ефективният лихвен процент се прилага към брутната балансова стойност на инструментите. За закупени или създадени активи,

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

с първоначална кредитна обезценка и такива с призната впоследствие кредитна обезценка, се прилага, съответно, коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент и ефективния лихвен процент, но по амортизираната стойност на актива.

Просрочените и други вземания се подлагат на преглед за обезценка към датата на всеки финансов отчет на Дружеството, като промените се отразяват в печалбата или загубата.

**2.11.5 Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата – финансови активи на разположение за продажба**

Дружеството оценява всички останали финансови активи, различни от тези, които са определени като оценявани по амортизирана стойност, по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите активи в тази категория се представят по справедлива стойност в Отчета за финансовото състояние, като промените се промените се признават в печалба или загуба.

**2.11.6 Състав на финансовите активи**

Финансовите активи на дружеството към края на отчетния период включват:

- дъщерни и асоциирани дружества – финансови активи по амортизирана стойност, за които дружеството има дългосрочни намерения да ги запази;
- парични средства и предоставени заеми, търговски и други вземания, определени като „финансови активи, отчитани по амортизирана стойност“; и
- капиталови инструменти, определени като „финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба“.

**2.11.7 Обезценка на финансови инструменти**

Дружеството изчислява и признава загуби за очаквани кредитни загуби и кредитни обезценки за финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, дългови инструменти и активи по договори с клиенти и договори за финансова гаранция.

Дружеството признава като печалба или загуба от обезценка размера на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) или обратното им проявление. ОКЗ са настоящата стойност на паричния недостиг за очаквания срок на инструмента, което е разликата между паричните потоци, дължими на предприятието по договор и паричните потоци, които предприятието очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, негова приблизителна стойност или с текущия лихвен процент, както е уместно, съответно, спрямо условията и вида на инструмента. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци, които предприятието очаква да получи от обезпечението или в резултат на други кредитни подобрения, неразделна част от договора.

Обезценката и загубите по финансовите инструменти се разглеждат на три етапа – на първите два като очаквани кредитни загуби за загуби, които могат да възникнат в резултат на неизпълнение, а на третия като кредитна обезценка (загуба), вече въз основа на доказателства за това, в резултат на потенциално или фактическо неизпълнение по инструментите.

Очакваните кредитни загуби за експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване, се признават за кредитни загуби, които е възможно да възникнат в резултат на събития по неизпълнение през следващите 12 месеца. За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, очакваните

кредитни загуби се признават по отношение на загуби, които е възможно да възникнат през целия срок на инструмента.

По отношение на търговските вземания и активите по договори, произтичащи от сделки в обхвата на МСФО 15, които не съдържат съществен компонент на финансиране и за които се прилага практически целесъобразната мярка по МСФО 15 в това отношение, Дружеството прилага опростен подход, в съответствие с МСФО 9, като признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. За целта е приложена практически целесъобразна мярка по МСФО 9 и е създадена матрица на провизиите, чрез която се изчисляват очакваните кредитни загуби по търговски вземания и активи по договори с клиенти. Вземанията се категоризират по просрочие и се групират по вид и клиентски сегменти с различни модели на кредитни загуби.

По отношение на паричните средства в разплащателни сметки Дружеството определя ОКЗ за база на публикуваните официални външни кредитни рейтинги на финансовите институции, аналогично и в съответствие с общия модел за обезценка на финансови активи, спрямо промените в кредитния риск по инструментите.

### **2.11.8 Отписване, печалби и загуби**

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци са изтекли или когато са били прехвърлени, като Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички ползи и рискове, свързани със собствеността, за което се прави оценка.

Когато Дружеството запази правата за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но поеме задължение за плащане на паричните потоци без съществено закъснение към крайни получатели, финансовият актив се отписва, при условие, че Дружеството няма задължение да плати на крайните получатели, без да са събрани еквивалентните суми и не може да се разпорежда с първоначалния актив, освен като обезпечение в тяхна полза по това задължение.

Когато Дружеството нито прехвърли, нито запази по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансов актив, преценява дали е запазен контролът върху него. В случай, че контролът не е запазен, активът се отписва и се признават всякакви права и задължения, които са създадени или запазени при прехвърлянето, ако контролът е запазен, финансовият актив се признава до степента на продължаващото участие.

Резултатът от отписването на финансов актив, представляващ разликата между полученото възнаграждение и балансовата му стойност към датата на отписване, се признава нетно в печалбата или загубата в статия Финансови приходи/разходи в Отчета за всеобхватния доход.

Дружеството признава дивидент от по финансовите активи в печалбата или загубата в своите финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента, има вероятност да получи изгоди, свързани с дивидента, а размерът му може да бъде надеждно оценен.

### **2.12 Парични средства**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

✓ паричните постъпления и плащания от и към контрагенти се представят брутно, с включен ДДС (20%).

Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства в чуждестранна валута – по заключителния курс на Българска народна банка

## **„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД** **ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

към 31.12.2025 година. Дружеството изчислява и признава загуби за очаквани кредитни загуби и кредитни обезценки по банкови депозити и разплащателни сметки, в съответствие с приетите политика и модели за обезценка на финансови инструменти, ако е необходимо.

### **2.13 Капитал и резерви**

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при емитиране на собствен капитал.

Другите резерви са формирани на база изискванията на Търговския закон за формиране на законови резерви и такива на база решение на акционерите.

Финансовият резултат включва: текущия за периода финансов резултат и акумулираните неразпределени печалби и непокрити загуби от предходни години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в самостоятелният отчет за собствения капитал.

### **2.14 Доход на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

### **2.15 Финансови пасиви**

Финансов пасив е всеки договор, който поражда финансов пасив за Дружеството и финансов актив за друго предприятие.

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява: договорно право да се предоставят или разменят при потенциално неблагоприятни условия парични средства или финансови инструменти с друго предприятие, както и договор, който ще бъде уреден с инструменти на собствения капитал на издателя и е недериватив, при който Дружеството може или ще получи променлив брой от капиталовите инструменти на предприятието, или дериватив, който може или ще бъде уреден, по начин, различен от размяна на фиксирана сума парични средства или други финансови активи, срещу фиксиран брой капиталови инструменти на предприятието.

#### **2.15.1 Признаване и класификация**

Дружеството признава финансов пасив в своите финансови отчети, когато стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Дружеството класифицира финансовите пасиви, съобразно последващото им оценяване в следните категории: „финансови пасиви, оценявани впоследствие по амортизирана стойност“, „договори за финансова гаранция“, „финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалба или загубата“, „пасиви, в резултат на отписване на финансов актив, което не отговаря на условията или при подхода на продължаващо участие“ и „ангажименти за отпускане кредит с лихвен процент под пазарния“.

В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения, получени банкови и търговски кредити, облигационен заем.

### ***2.15.2 Първоначално оценяване***

Първоначално всички финансови пасиви се оценяват по тяхната справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, в случай, че не се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата, когато се признават първоначално по нея. За всички финансови пасиви, придобити при пазарни условия, Дружеството приема за най-добро доказателство относно справедливата им стойност, при първоначално признаване, съответната цена на сделката. При разлика между двете стойности, инструментите с котираны цени или релевантни наблюдаеми данни се отчитат по справедлива стойност, като разликата до цената на сделката се признава в печалба или загуба, а във всички останали по справедлива стойност, коригирана, за да се разсрочи разликата, която се признава до степента на промяна в даден фактор, който биха взели предвид участниците в пазара.

### ***2.15.3 Последващо оценяване***

За целите на последващото оценяване и представяне финансовите пасиви се класифицират в една от следните пет категории: „финансови пасиви, оценявани впоследствие по амортизирана стойност“, „договори за финансова гаранция“, „финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалба или загубата“, „пасиви, в резултат на отписване на финансов актив, което не отговаря на условията или при подхода на продължаващо участие“ и „ангажменти за отпускане кредит с лихвен процент под пазарния“.

Заемите са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в самостоятелния отчет за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в самостоятелния отчет за /печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективната лихва, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

### ***2.15.4 Финансови пасиви по амортизирана стойност***

Дружеството оценява финансовите пасиви по амортизирана стойност, когато те не попадат задължително в обхвата на някоя от другите категории, в съответствие с МСФО 9, както и когато Дружеството не прилага изключението, с което неотменимо да определи финансов пасив при първоначално признаване като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата, при определените за това условия, съгласно МСФО 9.

Категория „финансови пасиви, отчитани по амортизируема стойност“ включва получени заеми, търговски задължения и други задължения, при които дружеството е станало страна по договор или споразумение и които следва да бъдат уредени в нетно парични средства. Тази категория е с най-съществен дял за финансовите инструменти на Дружеството и за него като цяло. Последващото оценяване се извършва, по метода на „ефективната лихва“. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било отбивни или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент.

### ***2.15.5 Състав на финансовите пасиви***

Финансовите пасиви на дружеството към края на отчетния период включват:  
- получени заеми (банкови, търговски, облигационен), търговски и други задължения отчитани по амортизирана стойност.

#### ***2.15.6 Отписване, печалби и загуби***

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов.

Разликата между балансовата стойност на финансов пасив, който е бил уреден или прехвърлен на друго лице, и платеното възнаграждение, включително всякакви прехвърлени непарични активи или поети пасиви, се признава в печалбата или загубата.

#### ***2.16 Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудовото законодателство***

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетите лица за пенсионно, здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета за съответната година. Към датата на всеки индивидуален годишен финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващи се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск.

Краткосрочните доходи на персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен труда за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване и като текущо задължение в размер на недисконтираната им сума.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни заплати към датата на прекратяването на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за всеобхватния доход.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

#### ***2.17 Данъци върху дохода***

Данъчният разход (приход) включва текущите данъчни разходи (приходи) и отсрочените данъчни разходи (приходи), които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

##### ***2.17.1 Текущи данъчни активи и текущи данъчни пасиви***

Текущ данък е сумата на дължимите (възстановимите) данъци върху дохода във връзка с данъчната печалба (загуба) за периода.

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Данъците от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като задължение до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив.

Икономията от данъци, свързана с данъчна загуба, която може да бъде пренесена за покриване през следващи периоди, се признава като актив, с който ще се намалява текущия данък в следващите периоди.

Признаването на текущите данъчни разходи се извършва чрез включването им в групата на разходите за периода, с които се намалява счетоводната печалба или се увеличава счетоводната загуба.

Текущите данъчни пасиви (активи) за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена (възстановена) на/от данъчните органи при прилагане на данъчни ставки (и данъчни закони), действащи към датата на баланса.

За 2024 г. данъчната ставка е в размер 10%.

### ***2.16.2. Активи и пасиви по отсрочени данъци***

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на:

- приспадаемите временни разлики;
- преноса на нереализирани данъчни загуби;
- преноса на неизползвани данъчни кредити.

Временните разлики са разликите между балансовата сума на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Временните разлики биват:

- облагаеми временни разлики - временните разлики, в резултат на които ще възникнат суми, с които ще се увеличи облагаемата печалба (загуба) в бъдещи периоди, когато балансовата сума на актива или пасива бъде възстановена или погасена; или
- приспадаеми временни разлики - временните разлики, в резултат на които ще възникнат суми, с които да се намали данъчната печалба (загуба) за бъдещи периоди, когато балансовата сума на актива или пасива бъде възстановена или погасена.

Когато данъчната загуба се използва за възстановяване на текущ данък за предходен период, предприятието я признава като актив в момента на възникване, тъй като съществува вероятност да възникнат ползи и тези ползи могат да бъдат надеждно оценени.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички данъчни временни разлики, които подлежат на приспадане до размера, за който е вероятно наличие на облагаема печалба, срещу която могат да бъдат приспаднати. Актив по отсрочени данъци се признава за пренасяните напред неизползвани данъчни загуби и кредити до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят непозваните данъчни загуби и кредити.

Към датата на всеки баланс предприятието преразглежда непризнатите активи по отсрочени данъци. Предприятието признава непризнатите в предходния период активи по отсрочени данъци до степента, до която се е появила вероятност да бъде реализирана достатъчна бъдеща облагаема печалба, която да позволи оползотворяването на активите по отсрочени данъци.

Пасиви по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци върху дохода за бъдещи периоди във връзка с облагаемите временни разлики.

Пасив по отсрочени данъци се признава за всички облагаеми временни разлики, освен в случаите, когато възниква в резултат на:

- положителна репутация, за която амортизацията не е призната за данъчни цели;

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

- първоначалното признаване на актива или пасива при сделка, която:
- не представлява бизнескомбинация;
- към момента на извършване на сделката не влияе нито върху счетоводната, нито върху данъчната печалба (загуба).

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди въз основа на данъчните ставки (и данъчното законодателство), действащи към датата на баланса.

Текущите и отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода освен до степента, до която възникват от:

- операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в капитала; или
- бизнескомбинация, представляваща придобиване.

### ***2.18 Оценяване по справедлива стойност***

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане.

Такива са:

- на повтаряща се база – притежавани капиталови инструменти по справедлива стойност, определени търговски и други вземания и задължения и други;
- на не повтаряща се база – нефинансови активи като имоти, машини и оборудване, за които може да се определи такава стойност.

Дружеството допуска използването на трите приети подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често използваният е пазарният, чрез метода на пазарните аналози.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котиран (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котиран цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повторяема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Дружеството използва при необходимост експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на капиталови инструменти нетъргуеми на активен пазар.

***2.19 Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност***

### ***2.19.1. Преценки***

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителни оценки и предположения, ръководството на Дружеството е направило и следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

#### ***Представяне на договор за подчинен срочен дълг***

През 2023 г. при представяне на задълженията по договор за подчинен срочен дълг, ръководството прави преценка на условията по договора и начина на неговото представяне във финансовия отчет. При определяне на решението за начин на представяне, ръководството дава предимство на съдържанието, същността и икономическа реалност на условията по договора, а не формално на неговата правна форма. Имайки предвид, че съгласно клаузите на договора, задължението ще се погаси, чрез увеличение на собствения капитал на дружеството, ръководството е взело решение да представи тези задължения като част от неговите резерви.

През 2024 г. с подчинения срочен дълг е извършено увеличението на собствения капитал.

#### ***Приблизителни оценки и предположения***

В настоящия финансов отчет при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите ръководството е направило някои предположения и приблизителни счетоводни оценки. Всички те са направени на основата на най-добрата преценка и информация, с която е разполагало ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия индивидуален годишен финансов отчет.

### ***2.19.2. Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества***

Дружеството признава инвестиции в дъщерни дружества, когато притежава контрол върху други дружества, обикновено притежаваните акции и дялове в тези предприятия, превишават 50 % от капитала им. Те се оценяват по себестойност, намалена със загубите от обезценки. Към датата на всеки отчет ръководството прави анализ и оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции и какъв е евентуалният размер на загубите от обезценка. Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни и асоциирани дружества: отрицателна стойност на нетните активи, значително превишение на текущите пасиви над текущите активи, съществени ограничения във връзка с дейността няколко периода подред. При преценката си Ръководството подхожда индивидуално спрямо всяка инвестиция и свързаните с нея индикатори, като приема, че наличието на повече от един налага преглед на оценката.

Към 31.12.2025 г. на база прегледа и оценката извършени от Ръководството на дружеството, не е извършена обезценка на инвестиция в дъщерно предприятие (2024: обезценка - 100%).

### ***2.19.3. Оценка и обезценка на други дългосрочни инвестиции***

Дружеството класифицира притежаваната останала малцинствена част от инвестиция в друго предприятие като „финансови активи по амортизируема стойност“.

Към 31.12.2025 г. на база извършения преглед, Ръководството счита, че не са налице индикатори или обстоятелства налагащи обезценка на наличните инвестиции.

### ***2.19.4. Обезценка на финансови инструменти***

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Към края на всеки отчетен период ръководството изчислява и признава загуби за очаквани кредитни загуби и кредитни обезценки за финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и активи по договори с клиенти.

Към края на периода Дружеството притежава: финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, включващи търговски кредити

За изчисляване на очакваните кредитни загуби по отношение на търговските вземания са приложени опростеният подход, съгласно МСФО 9.

Вземанията са разгледани спрямо вероятността за неизпълнение и потенциалните загуби в резултат на това, са взети предвид обективни външни и начислена кредитна обезценка.

### **2.20. Свързани лица**

За целта на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет акционерите, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), дъщерните и асоциирани дружества, други дружества под общ контрол. В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват сделки със свързани лица.

### **2.21. Управление на финансовия риск**

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

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

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

## **3. НЕТЕН РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАЦИИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ,(НЕТО)**

Печалбите от операции (покупко-продажба) с финансови инструменти за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти	-	380
Загуба от операции с финансови инструменти	(485)	(135)
Нетна (загуба)/печалба от операции с финансови активи	(485)	245

## **4. НЕТЕН РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАЦИИ С ДЪЛГОВИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
--------------------	--------------------

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Печалба от операции с финансови инструменти	99	-
Загуба от операции с финансови инструменти	(102)	-
<b>Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>

**5. НЕТНА ПЕЧАЛБА ОТ ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ**

	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
Обезценка на финансови активи	-	(5)
Приход от оценка до справедлива стойност на финансови активи	556	1 850
<b>Нетна Печалба от последваща оценка на финансови активи</b>	<b>556</b>	<b>1 845</b>

**6. ПРИХОДИ/РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ (НЕТО)**

	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
<b>Финансови приходи лихви от предоставени заеми</b>	<b>2 476</b>	<b>1 322</b>
<b>Финансови разходи за лихви, свързани с:</b>	<b>(1 813)</b>	<b>(1 176)</b>
- <i>получен облигационен заем</i>	<i>(1 296)</i>	<i>(697)</i>
- <i>получен банков заем</i>	<i>(173)</i>	<i>(221)</i>
- <i>търговски заеми</i>	<i>(327)</i>	<i>(258)</i>
- <i>други лихви</i>	<i>(17)</i>	<i>-</i>
<b>Нето приходи/разходи лихви</b>	<b>663</b>	<b>146</b>

**7. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ**

Други финансови приходи и разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат обобщени както следва:

	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
Такси обслужване банков кредит	(11)	(14)
Банкови такси	(3)	(3)
<b>Други финансови разходи</b>	<b>(14)</b>	<b>(17)</b>

**8. ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ**

**8.1 Разходи за материали**

Разходите за материали за представените отчетни периоди са 0 хил. лв. (2024 г.: 1 хил. лв.)

**8.2 Разходи за външни услуги**

	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
Вид разход		
Пазарна оценка	(4)	(6)
Комисионна инвестиционен посредник	(68)	(74)
Счетоводни и одиторски услуги	(20)	(4)
Одиторски услуги	(8)	(4)
Юридически услуги	-	(17)
Такси централен депозитар	(4)	(7)
Застраховка	(7)	(65)
Такси търговски регистър	-	(25)
Абонамент	-	(5)
Други	(5)	(3)
<b>Общо</b>	<b>(116)</b>	<b>(211)</b>

**8.3 Разходи за персонала**

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Разходите за възнаграждения на персонала включват :

	2025	2024
Вид разход	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за възнаграждения	(40)	(22)
<b>Общо</b>	<b>(40)</b>	<b>(22)</b>

Членовете на съвета на директорите са осигурени на други места до максимума.

#### 8.4 Други разходи

	2025	2024
Вид разход	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отписано вземане	-	(17)
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>(17)</b>

### 9 ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Към 31.12.2025 г. дружеството има формиран актив по отсрочени данъци в резултат на данъчни временни разлики от преценка на финансови активи. През 2024 г. е настъпило обратно проявление и начислен нов за обезценка на инвестиция.

	2025	2024
Актив по отсрочен данък	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Обезценка на вземания 01.01.</b>	-	1
Обратно проявление	-	(1)
<b>Обезценка на вземания 31.12.</b>	-	-
<b>Обезценка на инвестиция 01.01.</b>	1	-
Начисление	-	1
<b>Обезценка на инвестиция 31.12.</b>	1	1
<b>Преценка на финансови активи 01.01.</b>	-	-
Начисление	(56)	-
<b>Преценка на финансови активи 31.12.</b>	<b>(56)</b>	-

### 10 ИНВЕСТИЦИИ В НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

#### 10.1 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерно дружество	2025 г.		Обезценка	2024 г.	
	дял %	хил. лв.		дял %	хил. лв.
Парк уей Пловдив ЕООД	100	18 000	-	100	18 000
Парк мениджмънт कंपनी ЕООД	100	0	100%	100	-
<b>Общо</b>		<b>18 000</b>			<b>18 000</b>

Инвестициите са оценени по цена на придобиване. Ръководството е проверило инвестициите в дъщерни предприятия за наличие на обезценка на база финансови отчети към 31.12 на съответната година. Има изготвена пазарна оценка на активите на Парк уей Пловдив ЕООД. Дяловете на дружествата не се търгуват на активен пазар.

След преглед за индикатори за обезценка към 31.12.2024 г., инвестицията в Парк мениджмънт कंपनी ЕООД е обезценена изцяло.

#### 10.2 Инвестиции в асоциирани предприятия

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

През 2023 г. дружеството придобива инвестицията в Търговски парк Крайморие АД с намерение за краткосрочно държане и тя е класифицирана като финансов актив на разположение за продажба. Във връзка с промяна в намеренията на ръководството през 2024 г. инвестицията е рекласифицирана от текущ финансов актив в нетекущ актив. Инвестиция в асоциирано предприятие отчитана по цена на придобиване намалена с евентуални разходи за обезценка.

Асоциирано дружество	2025 г.		2025 Обезценка	2024 г.	
	дял %	хил. лв.		дял %	хил. лв.
Търговски парк Крайморие АД	30	2 311	-	30	2 311
<b>Общо</b>		<b>2 311</b>			<b>2 311</b>

Извършена е пазарна оценка на недвижимите имоти на дружеството. Няма индикации за обезценка

### 10.3 Други нетекущи инвестиции в други предприятия

	2025 г.	2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Други	6	4
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

Инвестициите са оценени по цена на придобиване. Ръководството е проверило инвестицията в други предприятия за наличие на обезценка на база извършени сделки на Българска фондова борса. Не са установени фактори указващи на наличие на обезценка.

## 11 ФИНАНСОВИ АКТИВИ НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА

Дружества	2025 г.		2024 г.	
	дял %	хил. лв.	дял %	хил. лв.
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	19,64%	8 411	23,36%	9 696
Некст Дженерейшън Консулт АД		159		155
<b>Общо</b>		<b>8 570</b>		<b>9 851</b>

Дружеството е избрало за този капиталов инструмент да го отчита по модел „финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба“, когато намеренията на ръководството са краткосрочни. Дружествата, чиито акции се търгуват на регулиран пазар са оценени по тези цени към дата на отчета или близка до нея. За останалите дружества е направен анализ на база пазарни оценки и финансови отчети.

## 12 ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Вид	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Предоставени заеми, в това число</b>	<b>8 169</b>	<b>13 916</b>
- <i>лихви</i>	<i>801</i>	<i>158</i>
<b>Доставчици по аванси</b>	<b>27</b>	<b>4</b>

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Данък за възстановяване	-	-
Други	-	-
<b>Общо</b>	<b>8 196</b>	<b>13 920</b>

Заемите се предоставени за кратък период с фиксиран лихвен процент.  
Ръководството счита, че няма индикатори за невъзможност за събиране в пълен размер на вземанията.

### **13 ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

През отчетния период паричните средства на дружеството са представени, както следва:

	<b>2025</b>	<b>2025</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
Парични средства в лева в банкови сметки	<b>16</b>	<b>8</b>
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>8</b>

Паричните средства се намират в български банки. Ръководството смята, че не са изложени на очаквани кредитни загуби.

### **14 СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

#### **14.1 Основен 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:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% участие</b>
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>

През отчетния период не са извършени увеличавания на основния капитал, а в рамките на сравнителния период са както следва :

- увеличение вписано в Търговски регистър (ТР) на 07.05.2024 г. – с 97 000 лв.;
- увеличение вписано в ТР на 06.06.2024 г. – с 56 500 лв.;
- увеличение вписано в ТР на 19.12.2024 г. – с 4 680 378 лв., чрез непарична вноска подчинен срочен дълг.

#### **14.2 Премийни и други резерви**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
Премиен резерв	15 375	15 375
<b>Общо</b>	<b>15 375</b>	<b>15 375</b>

Към 31.12.2024 г. дружеството формира премиен резерв в размер на 15 375 хил. лв. от емисии на акции през 2024 г.

### 14.3 Натрупани печалби/загуби

Финансовият резултат включва натрупаните неразпределени печалби и непокрити загуби, и текущата печалба (загуба). Към 31.12.2025 година дружеството приключи с счетоводна печалба в размер на 2 938 хил. лв. (31.12.2024 г.: 1 968 хил. лв.);

Дружеството няма начислени текущи данъци включително и след преобразуването на счетоводната печалба за данъчни цели. Начислен е 1 хил. лв. отсрочен данъчен актив.

## 15 ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	25 187	25 000
<b>Общо, това число:</b>	<b>25 187</b>	<b>25 000</b>
Нетекущи	22 500	-
Текущи	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 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

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

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 2026 г., на база 6-месечен EURIBOR и надбавка 1% са 961 хил. лв. 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 ипотека на недвижими имоти.

## **16 БАНКОВИ ЗАЕМИ**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
Нетекуща част банков заем	3 432	5 146
Текуща част банков заем	1 714	1 714
<b>Общо</b>	<b>5 146</b>	<b>6 860</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. – 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.

## **17 НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
- търговски заеми	-	20 336
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>20 336</b>

## **18 ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АВАНСИ ОТ КЛИЕНТИ**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
Вид задължение		
Търговски задължения	9	-
Аванси от клиенти	4 500	4 500
<b>Общо</b>	<b>4 509</b>	<b>4 500</b>

## 19 ЗАДЪЛЖЕНИЯ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вид задължение		
Задължения към персонал за възнаграждения	-	3
Задължения за данък общ доход заплати	-	1
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

## 20 ТЕКУЩИ ЗАЕМИ

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Други задължения/заеми		
- търговски заеми	10 316	2 390
- цедирани задължения	12 966	-
- лихви	232	903
<b>Общо</b>	<b>23 514</b>	<b>3 293</b>

## 21 СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### 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
7. ECD (Malta) Limited

### Вид на свързаността

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

През 2024 г.:

- Вземания от свързани лица:

		2025	2024
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Дружество 1	Заем	13 884	13 211
Дружество 1	Лихва	860	318
Дружество 3	Заем	21 978	21 932
Дружество 3	Лихва	3 473	2 147
Дружество 4	Заем	3 227	1 600
Дружество 7	Заем	1 503	-
Дружество 7	Лихва	91	-
<b>Общо</b>		<b>45 016</b>	<b>39 208</b>

- Задължения към свързани лица:

		2025	2024
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Дружество-майка 4	лихви	-	111
<b>Общо</b>		<b>-</b>	<b>111</b>

Всички задължения от предходната година са покрити през текущата година:

- Ключов ръководен персонал (съвет на директорите) - за 2025 г., начислени възнаграждения в размер на 40 хил. лв.

## 22 РАВНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва

	Банкови заеми	Облигационни заеми	Други задължения	Общо
Начално салдо	6 860	25 000	23 740	<b>55 600</b>
Постъпления от получени заеми	-	-	2 045	<b>2 045</b>
(Плащания за погасяване на получени заеми)	(1 714)	-	(610)	<b>(2 324)</b>
(Плащания на лихви по получени заеми)	(173)	-	(73)	<b>(246)</b>
(Плащания на лихви по облигационен заем)	-	(1 109)		<b>(1 109)</b>
Трансфери				-
Начислени лихви	173	1 296	327	<b>1 796</b>
Прихващания / безналични сделки	-	-	(1 915)	<b>(1 915)</b>
<b>ОБЩО</b>	<b>5 146</b>	<b>25 187</b>	<b>23 514</b>	<b>53 847</b>

## 23 ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Структурата на *финансовите активи и пасиви* е както следва:

	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
<i>Финансови активи</i>	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи – инвестиции общо	28 887	30 166
Търговски и други вземания	53 212	53 128
Парични средства и еквиваленти	16	8
<b>Общо</b>	<b>82 115</b>	<b>83 302</b>
<i>Финансов пасиви</i>		
Облигационен заем	25 187	25 000
Банкови заеми	5 146	6 860
Търговски и други задължения	28 023	28 244
<b>Общо</b>	<b>60 104</b>	<b>60 104</b>

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

Ръководството счита, че паричните средства по банкови и депозитни сметки към 31 декември 2025 г. не са изложени на кредитен риск, тъй като са в банка с висок рейтинг и сумите са до защитения по закон размер.

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

*Лихвен риск*

Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа се характеризираща се с неособено позитивни тенденции, като отстъпление от пазарни позиции и рецесионни процеси при някои от водещите икономики, което оказва влияние на стопанската инициатива като цяло.

В конкретната среда икономическите субекти осъществяват дейност при условия на текущи лихвени нива, които евентуално биха могли да се повишат, като следствие от въздействието на различни фактори, включително инфлационни такива. Подобни промени биха довели до поскъпването на финансовите ресурси, нарастване на цената на финансирането, необходимостта от заделянето на по-голям оперативен ресурс за обслужване на задълженията и респективно създаване на предпоставки за нарастване на ликвидния риск.

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

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

Финансовите пасиви са изложени на максимален риск.

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

Дата на лихвено плащане	3%	4%	5%	6%
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
08.04.2026 г.	374	499	623	695
08.10.2026 г.	338	451	564	629
08.04.2027 г.	299	399	499	556
08.10.2027 г.	263	351	439	489
08.04.2028 г.	225	300	375	418
08.10.2028 г.	188	250	313	348

*Валутен риск*

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

Дружеството няма такива активи и пасиви.

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

*Справедливи стойности*

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

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

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

*Ликвиден риск*

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

*Матуритетен анализ*

Към 31 декември, падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството е представена както следва:

<b>Финансови активи 31.12.2025 г.</b>	На виждане	1-3 месеца	До 1 г.	1-6 г.	Без матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	20 317
Финансови активи текущи	-	-	8 570	-	-
Търговски и други вземания	-	27	8 169	-	-
Вземания свързани лица	-	-	45 016	-	-
Парични средства и еквиваленти	16	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>61 755</b>	-	<b>20 317</b>
<b>Финансови пасив 31.12.2025 г.</b>					
Облигационен заем			2 687	22 500	
Банкови заеми			1 714	3 432	
Аванси от клиенти			4 500		
Търговски заеми			10 548	12 966	
Задължения към свързани лица			-		
Други задължения			9		
<b>Общо</b>	-	-	<b>19 458</b>	<b>38 898</b>	-

<b>Финансови активи 31.12.2024 г.</b>	На виждане	1-3 месеца	До 1 г.	1-6 г.	Без матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	20 315
Финансови активи текущи	-	-	9 851	-	-
Търговски и други вземания	-	4	13 916	-	-
Вземания свързани лица	-	-	39 208	-	-
Парични средства и еквиваленти	8	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>62 975</b>	-	<b>20 315</b>
<b>Финансови пасив 31.12.2024 г.</b>					
Облигационен заем				25 000	

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

<b>Финансови активи 31.12.2024 г.</b>	<b>На виждане</b>	<b>1-3 месеца</b>	<b>До 1 г.</b>	<b>1-6 г.</b>	<b>Без матуритет</b>
Банкови заеми			1 714	5 146	-
Аванси от клиенти			4 500		
Търговски заеми		-	3 293	20 336	-
Задължения към свързани лица			111		
Други задължения	4	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>9 618</b>	<b>50 482</b>	<b>-</b>

*Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти*

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

	Към 31 декември 2025 г.		Към 31 декември 2024 г.	
	Справедлива стойност хил. лв.	Балансова стойност хил. лв.	Справедлива стойност хил. лв.	Балансова стойност хил. лв.
Финансов актив по справедлива стойност през печалба и загуба	8 570	8 570	9 851	9 851
Финансови активи по себестойност				
- борсово търгуемо	6	6	11	4
- без активен пазар /пазарна оценка предприятие/	20 311	20 311	23 656	20 311
	<b>28 887</b>	<b>28 887</b>	<b>33 518</b>	<b>30 166</b>

Следната таблица представя финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви.

Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и

- 3 ниво: входяща информация за даден актив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

През отчетните периоди не е имало трансфери между различни нива.

**„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД**  
**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА**

*Управление на капитала*

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

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

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

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

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Дългов капитал	(58 411)	(60 104)
Парични средства	16	8
<b>Нетен дълг</b>	<b>(58 395)</b>	<b>(60 096)</b>
Собствен капитал	23 704	23 199
Съотношение капитал към нетен дълг	1:2.463	1:2.590

## **24 ДРУГО ОПОВЕСТЯВАНЕ**

### ***23.1. Събития след края на отчетния период***

➤ Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в Република България. Официалният обменен курс е определен като 1,95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

➤ В края на февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга. Последниците от конфликта оказващи влияние върху икономиката са:

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

Ръководството не очаква това събитие да има преки ефекти върху дейността на дружеството.

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване не са настъпили други събития, изискващи корекции или оповестяване.

### **23.2. Условни активи и пасиви**

Дружеството е страна по договор за финансово обезпечение с Инвестбанк АД във връзка с отпуснат кредит на дружеството Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ, в размер на 4 322 хил.евро и срок на 26.07.2034 г. при лихвен процент до 6%..

### **23.3. Действащо предприятие**

Финансовия отчет е съставен при съблюдаване на принципа за действащо предприятие. На ръководството на дружеството не са известни данни, които биха довели до несигурност относно възможността то да продължи своята дейност.

Ръководството няма планове или намерения да продаде бизнеса или да прекрати дейността си, което може съществено да промени балансовата стойност или класификацията на активите и пасивите, отразени в неговия индивидуален финансов отчет.

**Настоящия индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 22 април 2026 г.**

дата: 22.04.2026 г.  
гр. София

Съставител:  
Елена Драганова

Изпълнителен директор: **VALCHEVA**  
Мила Вълчева

MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:26:44 +03'00'

## Годишен индивидуален доклад за дейността за 2025 г.

### I. Общи положения

#### 1. Обща информация на дружеството

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е търговско дружество, регистрирано в Република България и вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията на 06.08.2008 г. 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.

#### 2. Седалище и адрес на управление

Седалище и адрес на управление:

гр. София, район Овча купел, ул. „Горица“ № 6.

#### 3. Съвет на директорите

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.

## II. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

На 25.10.2024г. „Ритейл Мениджмънт“ АД е внесло за одобрение пред КФН проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, издадени от Дружеството. След предоставяне на допълнително изискана информация с решение № 190-Е от 25.03.2025г. КФН одобрява проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационна емисия в размер на 25 000 000 лева (двадесет и пет милиона лева) с ISIN код BG2100012249.

На 27.03.2025г. Дружеството е сключило договор за регистрация на облигации с БФБ и считано от 01.04.2025 г. облигация е допусната за търговия на БФБ - София.

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

На 06.06.2025 г. е публикуван информационен меморандум , относно допускане до търговия на емисия на 4 885 678 (четири милиона осемстотин осемдесет и пет хиляди шестотин седемдесет и осем) обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. на Ритейл Мениджмънт АД на сегмент „ ПАЗАР НА РАСТЕЖ“ с присвоен ISIN: BG1100015244.

## Резултати

Към 31.12.2025г. финансовият резултат на Дружеството е брутна печалба в размер на 561 хил.лв. нетна печалба в размер на 505 хил.лв. размерът на активите към 31.12.2025 г. възлиза на 82 115 хил.лв и нетни активи в размер на 23 704 хил.лв.

Общо брутни приходи на дружеството, отчетени през 2025 са 3 131 хил.лв./таблица 2/ , като най - голям дял от тях заемат приходите от лихви, следвани от приходите от оценка по справедлива стойност./таблица 1/

Приходи	2025	2024
	дял в %	дял в %
Печалба от операции с финансови инструменти	0%	11%
Печалба от операции с дългови финансови инструменти	3%	-
Приход от оценка до справедлива стойност на финансови активи	18%	52%
Финансови приходи лихви	79%	37%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

таблица 1

Приходи	2025	2024	изменение
	(хил.лв.)	(хил.лв.)	
Печалба от операции с финансови инструменти	-	380	-100%
Печалба от операции с дългови финансови инструменти	99		100%
Приход от оценка до справедлива стойност на финансови активи	556	1 850	-70%
Финансови приходи лихви	2 476	1 322	87%
Общо	<b>3 131</b>	<b>3 552</b>	

таблица 2

Разходите са в общ размер от 2 570 хил. лв., като основно се дължат на разходи за лихви, съставляващи 70,54% от общите разходи.

Разходи	2025	2024	изменение
	(хил.лв.)	(хил.лв.)	
Загуба от операции с финансови инструменти	(485)	(135)	259%
Загуба от операции с дългови финансови инструменти	(102)	-	100%
Обезценка на финансови активи	-	(5)	-100%
Финансови разходи лихви	(1 813)	(1 176)	54%
Други финансови разходи	(14)	(17)	-18%
Оперативни разходи	(156)	(251)	-38%
Общо	<b>(2 570)</b>	<b>(1 584)</b>	

таблица 3

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

**III. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността**

Показатели, определени въз основа на информацията от отчета за финансовото състояние и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:

Основни финансови показатели	2025	2024	Изменение в % 2025/2024
	хил. лв.	хил. лв.	
<b>Нетекущи активи</b>	<b>20 317</b>	<b>20 316</b>	<b>0,001%</b>
Нетекущи пасиви (НП)	38 953	50 482	-22,84%
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>100,00%</b>
<b>Текущи активи (ТА)</b>	<b>61 798</b>	<b>62 987</b>	<b>-1,89%</b>
Текущи пасиви (ТП)	19 458	9 622	102,22%
Оборотен капитал (ТА-ТП)	42 340	53 365	-20,66%
Собствен капитал	23 704	23 199	2,18%
Постоянен капитал (СК+НП)	62 658	73 681	-14,96%
<b>Коефициент на финансова задлъжнялост</b>	<b>2,46</b>	<b>2,59</b>	<b>-4,89%</b>
<b>Коефициент на платежоспособност</b>	<b>1,41</b>	<b>1,39</b>	<b>1,43%</b>
<b>Коефициент на ликвидност</b>	<b>3,18</b>	<b>6,55</b>	<b>-51,48%</b>
<b>ROE</b>	<b>0,02</b>	<b>0,08</b>	<b>-74,90%</b>
<b>ROA</b>	<b>0,10</b>	<b>0,40</b>	<b>-74,35%</b>

**IV. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен индивидуалният финансов отчет**

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване извън оповестените в бележка 23.1 към индивидуалния годишен финансов отчет.

**V. Вероятно бъдещо развитие на предприятието**

Основната дейност на Дружеството се състои в придобиване, управление и продажба на участия в български дружества; финансиране на дружества, в които дружеството участва; и всяка друга дейност, незабранена със закон, която и през 2026 ще продължи да осъществява дейността си.

Ръководството търси нови възможности за вложения в доходноосни инвестиции. Ръководството възнамерява да постигне изграждане на силен и разнообразен портфейл, като се използват множество стратегии за постигане на дългосрочни цели. Усилията са насочени към разнообразна гама от инвестиционни стратегии включително вторичен пазар на частни капиталови инструменти, акции, държавни облигации, рисков капитал и други финансови инструменти. Разчита се и на доходност базирана върху ръста на лихвените равнища.

Към датата на съставяне на доклада няма планирани сделки, които да са от съществено значение за дейността на дружеството. Същевременно трябва да се има в предвид, че инвестиционния процес има динамичен характер и е възможно през годината да възникнат условия, които да доведат до сключване на сделки с притежаваните акции на други дружества.

НКИД на дружеството е 64.21 Дейност на холдингови дружества.

## **VI. Научноизследователска и развойна дейност**

Към момента Дружеството не извършва собствена научноизследователска дейност и трансфер на иновации. През изминалата година Дружеството не е заделяло средства за научни изследвания и разработки.

## **VII. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон**

### **1. Акционерен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 4 885 678 броя обикновени акции с номинал 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.

Акциите на Дружеството са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, представляваща многостранна система за търговия, организирана от Капман АД и съгласно Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на MTF SOFIA).

Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД притежава 3 990 578 броя акции или 81,84% от капитала на Дружеството и е основен акционер и контролиращо предприятие-майка.

Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175386257.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. СОФИЯ, Община: СТОЛИЧНА, Адрес: ул. Горица №6

Останалите 18,32 % принадлежат на няколко акционера, всеки от които притежава под 5% от акциите на Дружеството.

### **2. Обратно изкупуване**

През 2025 г. Дружеството не е изкупувало обратно свои акции.

### **3. Информация за договори по чл. 240 б сключени през годината**

Не са сключвани такива договори.

### **4. Възнаграждения на управителните органи на Дружеството**

През 2025 г. са изплатени парични възнаграждения от емитента, на членовете на управителните органи в размер на 40 хил.лв. Дъщерните дружества не са изплащали възнаграждения на членовете на СД на „Ритейл Мениджмънт“ АД.

### **5. Акции на Дружеството, притежавани от членовете на Съвета на Директорите**

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, членовете на Съвета на Директорите не притежават пряко акции от капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД.

Членовете на СД нямат специфични привилегировани права за придобиване на акции или облигации.

### **6. Участия в търговски дружества на членовете на Съвета на Директорите**

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

Членовете на Съвета на Директорите участват в управителните органи на други дружества, както следва:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие с повече от 25% от капитала на друго дружество	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Мила Крумова	ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРНИЕ АД, гр. София	няма	няма
Вълчева	ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД, гр. София	няма	няма
Елена Тодорова			
Цветанова	няма	няма	няма
Щилиян	ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРНИЕ АД, гр. София	няма	няма
Мирославов	ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД, гр. София	няма	няма
Ничев	Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	няма	няма

### VIII. Наличие на клонове на Дружеството

Дружеството няма клонове.

### IX. Финансови инструменти

Основните финансови инструменти, притежавани от Дружеството, са акции и дялове, вземания по заеми и цедирани вземания.

Подробна информация за размера и спецификата на финансовите активи на „Ритейл Мениджмънт“ АД е предоставена в Индивидуалния годишен финансов отчет за 2025 г.

### X. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

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

#### *Лихвен риск*

Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа се характеризира 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.

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

В конкретната среда икономическите субекти осъществяват дейност при условия на текущи лихвени нива, които евентуално биха могли да се повишат, като следствие от въздействието на различни фактори, включително инфлационни такива. Подобни промени биха довели до поскъпването на финансовите ресурси, нарастване на цената на финансирането, необходимостта от заделянето на по-голям оперативен ресурс за обслужване на задълженията и респективно създаване на предпоставки за нарастване на ликвидния риск.

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

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

Финансовите пасиви са изложени на максимален риск.

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

Дата на лихвено плащане	3%	4%	5%	6%
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
08.04.2026 г.	374	499	623	695
08.10.2026 г.	338	451	564	629
08.04.2027 г.	299	399	499	556
08.10.2027 г.	263	351	439	489
08.04.2028 г.	225	300	375	418
08.10.2028 г.	188	250	313	348

*Валутен риск*

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

*Справедливи стойности*

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

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

*Ликвиден риск*

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

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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

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

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

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

*Матуритетен анализ*

Към 31 декември, падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството е представена както следва:

<b>Финансови активи 31.12.2025 г.</b>	На виждане	1-3 месеца	До 1 г.	1-6 г.	Без матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	20 317
Финансови активи текущи	-	-	8 570	-	-
Търговски и други вземания	-	27	8 169	-	-
Вземания свързани лица			45 016		
Парични средства и еквиваленти	16	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>61 755</b>	<b>-</b>	<b>20 317</b>
<b>Финансови пасив 31.12.2025 г.</b>					
Облигационен заем			2 687	22 500	
Банкови заеми			1 714	3 432	-
Аванси от клиенти			4 500		
Търговски заеми	-	-	10 548	12 966	-
Задължения към свързани лица			-		
Други задължения	-	-	9	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 458</b>	<b>38 898</b>	<b>-</b>

<b>Финансови активи 31.12.2024 г.</b>	На виждане	1-3 месеца	До 1 г.	1-6 г.	Без матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	20 315
Финансови активи текущи	-	-	9 851	-	-
Търговски и други вземания	-	4	13 916	-	-
Вземания свързани лица			39 208		
Парични средства и еквиваленти	8	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>62 975</b>	<b>-</b>	<b>20 315</b>
<b>Финансови пасив 31.12.2024 г.</b>					
Облигационен заем				25 000	
Банкови заеми			1 714	5 146	-
Аванси от клиенти			4 500		
Търговски заеми	-	-	3 293	20 336	-
Задължения към свързани лица			111		
Други задължения	4	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>9 618</b>	<b>50 482</b>	<b>-</b>

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 г.

### Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	Към 31 декември 2025 г.		Към 31 декември 2024 г.	
	Справедлива стойност хил. лв.	Балансова стойност хил. лв.	Справедлива стойност хил. лв.	Балансова стойност хил. лв.
Финансов актив по справедлива стойност през печалба и загуба	8 570	8 570	9 851	9 851
Финансови активи по себестойност				
- борсово търгуемо	6	6	11	4
- без активен пазар /пазарна оценка предприятие/	20 311	20 311	23 656	20 311
	<b>28 887</b>	<b>28 887</b>	<b>33 518</b>	<b>30 166</b>

Таблица представя финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви.

Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

През отчетните периоди не е имало трансфери между различни нива

### Управление на капитала

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

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

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

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

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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

	2025	2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Дългов капитал	(58 411)	(60 104)
Парични средства	16	8
<b>Нетен дълг</b>	<b>(58 395)</b>	<b>(60 096)</b>
Собствен капитал	23 704	23 199
Съотношение капитал към нетен дълг	1:2.463	1:2.590

*Други рискове*

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 и доскорошните - военните действия, преди примирието между Израел и Хамас, от една страна и между Израел и Хисбула, от друга, както и започналия 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 дори в 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.

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.

**XI.Счетоводна политика**

Индивидуалният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на финансовия отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

**ХII. Декларация за корпоративно управление****Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2025 година (чл.100н, ал.7 от ЗПЗК)**

Съветът на Директорите на дружеството работи по “Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление”. Програмата отразява политиката на управителния орган на Дружеството за гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и същите да бъдат надлежно информирани за текущото състояние и съществените промени в дейността.

Основната цел, която си постави „Ритейл Мениджмънт” АД с тази програма, бе осигуряването на възможна най-висока доходност на инвестициите на своите акционери чрез изпълнението на следните основни задачи:

**Утвърждаване принципите на добро управление:** През 2025 г. и следващите години „Ритейл Мениджмънт” АД ще продължи да интегрира принципите на прозрачност, отчетност и равнопоставеност във всички нива на управление. Целта е осигуряване на етична бизнес среда, която защитава дългосрочните интереси на всички заинтересовани страни.

**Обезпечаване на инвестиции и устойчиво финансиране:** Чрез стриктно спазване на стандартите за добро управление, Дружеството цели да повиши своята инвестиционна привлекателност. Това ще улесни достъпа до нови източници на финансиране и ще гарантира сигурност за настоящите и бъдещи инвеститори.

**Поддържане на стабилно финансово състояние:** Програмата предвижда засилен контрол върху финансовите показатели и управлението на риска. Прилагането на международните добри практики е основен инструмент за гарантиране на дългосрочна ликвидност и финансова устойчивост.

**Ефективно управление на ресурсите:** „Ритейл Мениджмънт” АД се ангажира с оптимизация на производствените и човешките си ресурси. Чрез прилагане на принципите за оперативна ефективност, Дружеството ще се стреми към минимизиране на разходите и постигане на максимална възвръщаемост при спазване на високи екологични и социални стандарти.

През 2025 г. дейността на Съвета на Директорите е в съответствие с програмата, съответно със стандартите за добро корпоративно управление. Действията на членовете му бяха напълно обосновани, добросъвестни и в интерес на Дружеството.

В изпълнение на поставените цели и задачи в Програмата, през изминалата година Дружеството е работило и ще продължи да работи в защита правата на акционерите, равнопоставеното им третиране, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството, и разкриване на информация и прозрачност, съгласно ЗПЗК.

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

Ритейл Мениджмънт” АД е представило на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София и обществеността периодични отчети – годишни и тримесечни. При възникване на съществени обстоятелства, влияещи върху цената на акциите на Дружеството, регулираният пазар на ценни книжа, Комисията за финансов надзор и обществеността, са уведомявани в срок. Същата тази информация е била налична и в самото дружество. Тези условия са предпоставка за навременното достигане на информация до настоящите и потенциални инвеститори.

През 2025 г. Дружеството предоставя на институциите и разкрива регулираната информация на обществеността чрез системите e-register на КФН и Инфосток – информационна система и медия по смисъла на чл.43а, ал.2 от Наредба №2 на КФН. Поддържа се регистър, отразяващ потока на информация към и от КФН, БФБ и ЦД, нейното съдържание и последователността при предоставянето на данни по дати и съдържащи копия на пълната информация към и от съответната институция.

На страницата на Дружеството <https://retailmanagement.bg/> е публикувана наличната финансова и корпоративна информация за Дружеството, вкл. информация за проведените Общи събрания, счетоводните отчети за дейността на „Ритейл Мениджмънт” АД, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на Дружеството.

**ХІІІ. Допълнителна информация по преценка на Емитента****1. Сделки и събития през периода 01.01.2025 г.- 31.12.2025 г.**

- Дружеството е закупило финансови активи на стойност 125 хил.лв. и е продало финансови активи в размер на 1 438 хил.лв.
- Дружеството е отпуснало парични заеми на стойност 14 292 хил.лв.

**2. Сделки, сключени между Дружеството и свързани лица през отчетния период****Сделки със свързани лица**

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

**Свързани лица**

1. Парк уей Пловдив ЕООД
2. Парк мениджмънт Къмпани ЕООД
3. Търговски парк Крайморе АД

**Вид на свързаността**

- 100% дъщерно предприятие  
100% дъщерно предприятие  
30% асоциирано предприятие

4. Имо Пропърти инвестмънт София ЕАД
5. ИП Имоти ЕООД
6. Имо инвестмънт ЕООД
7. ECD (Malta) Limited

- Предприятие-майка  
Обща майка  
Обща майка  
Крайна майка

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

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

## Сделки със свързани лица

## Приходи

31.12.2025  
‘000 лв.

Приходи от лихви

Мажоритарен акционер

183

Дъщерни дружества

707

Асоциирани дружества

1 326

2 216

## Разходи

31.12.2025  
‘000 лв.

Изплатени възнаграждения

Ключов управленски персонал

(40)

(40)

## Разчети със свързани лица

- Вземания от свързани лица:

		2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
Дружество 1	Заем	13 884	13 211
Дружество 1	Лихва	860	318
Дружество 3	Заем	21 978	21 932
Дружество 3	Лихва	3 473	2 147
Дружество 4	Заем	3 227	1 600
Дружество 7	Заем	1 503	-
Дружество 7	Лихва	91	-
<b>Общо</b>		<u><b>45 016</b></u>	<u><b>39 208</b></u>

- Задължения към свързани лица:

		2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
Дружество-майка 4	лихви	-	111
<b>Общо</b>		<u><b>-</b></u>	<u><b>111</b></u>

## Сделки с ключов управленски персонал

Ключов ръководен персонал (съвет на директорите) - за 2025 г., начислени възнаграждения в размер на 40 хил. лв...

## Събития и показатели с необичаен за емитента характер

През отчетния период в Дружеството не са настъпили събития и показатели с необичаен характер.

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

**XIV.Извънбалансово водени сделки**

Дружеството е страна по договор за финансово обезпечение с Инвестбанк АД във връзка с отпуснат кредит на дружеството Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ, в размер на 4 322 хил.евро и срок на 26.07.2034 г. при лихвен процент до 6%.

Облигациите са обезпечени с активите на дъщерно предприятия.

**XV.Дялови участия на емитента и инвестиции в страната и чужбина**

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

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>	

Име на асоциираното дружество	Страна на учредяване	31.12.2025	участие	31.12.2024	участие
		хил. лв.	%	хил. лв.	%
Търговски парк Крайморе АД	България	2 311	30.00%	2 311	30.00%
		<u>2 311</u>		<u>2 311</u>	

**Парк уей Пловдив ЕООД извършва следните основни дейности:**

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

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

**Стратегически цели на дружеството и неговите дъщерни дружества**

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

През 2025г. и 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си предприятия.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 г.

## XVI. Получени заеми от Дружеството

### ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	25 187	25 000
<b>Общо, това число:</b>	<b>25 187</b>	<b>25 000</b>
Нетекущи	22 500	-
Текущи	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 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.

Облигационната емисия е обезпечена със застрахователна полица за 2025 г. и ипотека на недвижими имоти.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

**БАНКОВИ ЗАЕМИ**

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част банков заем	3 432	5 146
Текуща част банков заем	1 714	1 714
<b>Общо</b>	<b>5 146</b>	<b>6 860</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. – 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.

**НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ**

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
- търговски заеми	12 966	20 336
<b>Общо</b>	<b>12 966</b>	<b>20 336</b>

**ТЕКУЩИ ЗАЕМИ**

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Други задължения/заеми		
- търговски заеми	10 316	2 390
- лихви	232	903
<b>Общо</b>	<b>10 548</b>	<b>3 293</b>

**XVII. Съотношение между постигнатите финансови резултати и по-рано публикуваните прогнози**  
Дружеството не е публикувало прогнозни резултати за индивидуалния финансов отчет за 2025 г.

**XVIII. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси**

Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството, Съветът на Директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

**XIX. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения**

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати към индивидуалния финансов отчет за 2025 г.

**XX. Промени в основните принципи на управление**

Няма промени в принципите на управление на Дружеството.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

**XXI. Основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на риска**

С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на „Ритейл Мениджмънт“ АД се извършва от независимо одиторско предприятие. Всички финансови отчети се изготвят съгласно МСФО. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружествата е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителните органи. В Дружеството има утвърдена практика за периодично обсъждане на текущите финансови резултати от дейността на Дружеството, включени в стратегическия му инвестиционен портфейл, с оглед осигуряване на прецизен анализ на възможностите за осъществяване на бъдещи инвестиционни проекти.

**XXII. Промени в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година**

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

**XXIII. Размер на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите**

Управителните органи на Дружеството са получавали възнаграждения, възникнали през годината в общ размер на 40 хил.лв.

**XXIV. Притежавани от членовете на управителните и контролните органи акции на емитента**

Членовете на управителните и контролни органи не притежават акции на емитента.

**XXV. Договорености относно промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери**

През отчетната финансова година няма договорености относно промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

**XXVI. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал**

Към края на отчетния период срещу Дружеството няма заведени дела.

MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA

Digitally signed  
by MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:27:25 +03'00'

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

**Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал.8 във връзка с ал.7 т.1 от ЗППЦК**

Настоящата декларация за корпоративно управление на „Ритейл Мениджмънт“ АД се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Дружеството е приело да спазва Кодекс на корпоративното управление, одобрен от заместник-председателя на КФН, достъпен на интернет страницата на Комисията.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на Директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на Директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на Директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите, процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори, с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло. Всички служители на „Ритейл Мениджмънт“ АД са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Ръководството на Дружеството има дългосрочна стратегия за повишаване прозрачността на работа. В тази връзка ще се предприемат и допълнителни действия по повишаване информативността на интернет страницата на „Ритейл Мениджмънт“ АД - <https://retailmanagement.bg/>

**I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Дружеството спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на Директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на Директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на Директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

**II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК**

Двама от членовете на Съвета на Директорите не са независими членове, доколкото същите са и членове на управителни органи на други търговски дружества. Независимо от това, структурата на Съвета на Директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Компанията стриктно спазва най-добрите практики по отношение на разкриването на информация, без това да е формулирано под формата на писмена политика. Всяка промяна в процеса на разкриване на информация бива оторизирана от ръководството.

През 2025 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на Ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

Корпоративното ръководство следва правила за организирането и провеждането на всяко общо събрание. Поканата за ОСА се изготвя съобразно нормативните изисквания. Изрични писмени процедури за провеждане на ОСА не са изготвени, като се спазва редът за свикване и провеждане на ОСА, регламентиран в Търговския закон и Устава на Дружеството.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно в докладите за дейността, съпътстващи всеки междинен и окончателен индивидуален и консолидиран отчет на Дружеството, както и посредством интернет страницата на „Ритейл Мениджмънт“ АД. Дружеството е съобразило дейността си с действащата нормативна уредба, както и с европейската уредба с директно приложение в местното законодателство.

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и под строгия контрол на Ръководството, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

**III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:**

Съветът на Директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да минимизират, но не биха могли да елиминират напълно, риска от не постигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна, сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на Директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

В Дружеството е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане на тяхното ефективно управление.

Дружеството е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, отговорните лица за изпълнението им и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Ръководството носи отговорността за осигуряване на подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство, и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени. Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на Директорите.

Дружеството изготвя и представя регулярни отчети на:

- Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- други органи, институции и лица, в изпълнение на приложими нормативни разпоредби.

В Дружеството регулярно се изготвят и представят на управителните органи справки и информация, на месечна база, за обемите на продажбите по продукти, финансовите обороти и други.

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят при спазване на изискванията на Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от ЕС, и разпоредбите на Закона за счетоводството. Отчетите и съдържащите се в тях данни и информация, отговарят на критериите за:

- разбираемост – с оглед приложимостта на информацията при вземането на икономически решения;
- уместност – данните предоставят възможност да се оценяват минали, настоящи или бъдещи събития;
- надеждност – информацията и данните не съдържат съществени грешки или непълноти;
- сравнимост – осигурява се възможност за сравняване на информацията от различни периоди, както и с информация от други финансови институции, за да се оценят ефективността и финансовото състояние на Дружеството;
- независимост – информацията за отделните отчетни периоди осигурява стойностна връзка между начален и краен баланс на отчета.

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 г.

Годишните индивидуални финансови отчети, както и годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството, подлежат на независим финансов одит, като с цел осигуряване на прозрачност и възможност за запознаване на всички заинтересувани лица с резултатите на Дружеството, както и в съответствие с нормативните изисквания, одитираните финансови отчети се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството изготвя годишен индивидуален доклад за дейността, както и годишен консолидиран доклад за дейността, които съдържат отчет за управлението, за развитието на Дружеството и постигнатите финансови резултати и отчет за изпълнението на програмите за корпоративно развитие и стратегията. Годишните доклади за дейността се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството, в качеството на емитент на финансови инструменти:

- в срок до 90 дни от завършването на финансовата година, изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, годишен индивидуален финансов отчет;
- в срок до 120 дни от завършването на финансовата година, изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, годишен консолидиран финансов отчет;
- изготвя и предоставя данни относно финансовото състояние и тенденции за развитие на Дружеството, за членовете на управителните органи и структурата на управление.

Дружеството разкрива информация, като уведомява регулярно и предоставя данни на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, за всички съществени обстоятелства и промени, които могат да окажат влияние върху дейността му.

Дружеството е приело и Програма за добро корпоративно управление и прилага правилата и процедурите, описани в нея.

#### **IV. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане**

##### *4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"*

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

Не са възниквали подобни събития.

##### *4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"*

*Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;*

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

##### *4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"*

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството*

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

*финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас.

*4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"*

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт*

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на Директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството, са определени в Устава на „Ритейл Мениджмънт“ АД.

Правомощията на членовете на Съвета на Директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на Директорите.

Съветът на Директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 3 години. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на Директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов състав на Съвета на Директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на Директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния индивидуален финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на Директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

*4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"*

*Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Съветът на Директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния индивидуален финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

Участията на Дружеството в капитала на други търговски дружества са подробно описани в Годишния индивидуален доклад за дейността на Дружеството и пояснителните бележки към Индивидуалния финансов отчет за 2025 г., част от който е настоящата декларация.

**V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК**

„Ритейл Мениджмънт“ АД има едностепенна система на управление.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Съветът на директорите се състои от четирима членове, съгласно Устава на Дружеството, които се избират от ОСА. В своята дейност, Членовете на Съвета на Директорите се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност и стриктно спазват правилата на приетия от тях Етичен кодекс.

Съветът на Директорите има следните функции и задължения:

- управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Съветът на Директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството;
- спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- дефинира и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите;
- По време на своя мандат членовете на Съвета на Директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
- изготвя междинни и годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на Директорите, съобразно закона. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на Директорите, се определят техните задължения и задачи, размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Броят на членовете и структурата на Съвета на Директорите са определени в Устава на Дружеството. Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на Директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на Директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на Директорите следват изискванията на закона. Членовете на Съвета на Директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им, новите членове на Съвета на Директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите са регламентирани в Договорите за управление на членовете на Съвета на Директорите. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Управителния съвет отчитат:

- задълженията и приноса на всеки един член на Управителния съвет в дейността и резултатите на Дружеството;
- възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни ръководители;
- необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Управителния съвет и дългосрочните интереси на Дружеството.

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата политика за възнагражденията на членовете на Управителния съвет.

Възнаграждения на членовете на Управителния съвет са гласувани към датата на доклада.

Членовете на Съвета на Директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Членовете на Съвета на Директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на Директорите или свързани с него лица.

## **ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

Всички акционери на Дружеството имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители. Корпоративното ръководство на Дружеството осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини. Ръководството на Дружеството насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите.

Дружеството има одитен комитет в състав:

1. Десислава Божидарова Божинова – председател;
2. Димитър Господинов Христов – член;
3. Нели Илиева Кръстева - Къосева – член.

## **VI. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК**

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

**Допълнителна информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

През периода „Ритейл Мениджмънт“ АД е реализирало приходи от в размер на 3 131 хил. лева (3 552 хил. лева през 2024 г.), които се състоят основно от приходи от холдингова дейност, реализирана през периода.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Приходи	2025 (хил.лв.)	2024 (хил.лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти	-	380
Печалба от операции с дългови финансови инструменти	99	
Приход от оценка до справедлива стойност на финансови активи	556	1 850
Финансови приходи лихви	2 476	1 322
	<b>3 131</b>	<b>3 552</b>

**Приходи съставляващи над 10% от общо приходи**

ДРУЖЕСТВО	ВИД ПРИХОД	%
ТП Крайморие АД - асоциирано	лихви	43.35%
Парк Уей Пловдив ЕООД – дъщерно дружество	лихви	22.58%
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	Преоценка на финансови инструменти	17.50%

„Ритейл Мениджмънт“ АД няма сключени договори за доставка на материали или получаването на услуги които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

Дружеството оперира изцяло на вътрешния пазар.

**3. Информация за сключени сделки.**

Информацията е посочена в т. т. XIII от доклада за дейността.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е**

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други предприятия под общ контрол. За периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. „Ритейл Мениджмънт ” АД представя всички сделки в точка 21 от поясненията на годишния индивидуален финансов отчет.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2025 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Дружеството е страна по договор за финансово обезпечение с Инвестбанк АД във връзка с отпуснат кредит на дружеството Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ, в размер на 4 322 хил.евро и срок на 26.07.2034 г. при лихвен процент до 6%..

**7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

„Ритейл Мениджмънт “ АД има инвестиции във финансови активи държани за продажба. Позициите са както следва.

	2025 г.		2024 г.	
	дял %	хил. лв.	дял %	хил. лв.
<b>Асоциирани и други дружества</b>				
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	19,64%	8 411	23,36%	9 696
Некст Дженерейшън Консулт АД		159		155
<b>Общо</b>		<u>8 570</u>		<u>9 851</u>

**8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

## НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 г.

Заемополучател	Заемодател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Размер на главницата към 31.12.2025	Валута	Обезпечение
Емитент	Облигационери по облигационна емисия	Емитирана емисия конвертируеми облигации	8.4.2024	8.4.2031	Лихвени нива съгласно условията на облигацията	25 000 000,00	BGN	Съгласно условията на облигацията
Емитент	Търговска банка	Банков кредит репо сделка за ценни книжа	28.12.2018	28.12.2028	Пазарни лихвени нива	5 145 600,00	BGN	Ипотeka на недвижими имоти, собственост на дъщерно дружество

**9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целиви.**

Заемополучател	Заемодател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Размер на главницата към 31.12.2025	Валута	Обезпечение
Търговско дружеството 1 - несвързано лице	Емитент	Договор за паричен заем	4.7.2025	4.7.2026	Лихвени нива съгласно условията на облигацията	15 000,00	BGN	Няма обезпечение
Търговско дружеството 2 - несвързано лице	Емитент	Договор за временно финансова помощ	28.3.2025	21.7.2026	Пазарни лихвени нива	4 341 000,00	BGN	Няма обезпечение
Търговско дружеството 3 - несвързано лице	Емитент	Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ	14.11.2025	14.11.2026	Пазарни лихвени нива	520 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Емитент	Паричен заем	25.6.2024	25.6.2026	Пазарни лихвени нива	14 569 223,76	BGN	Няма обезпечение

*Дъщерното дружество е отпуснало заеми на обща стойност 5 586 хил.лв., от които 1 368 хил.лв. на свързани лица – собственици и 4 218 хил.лв. са предоставени на несвързани лица при пазарни лихвени равнища и за срок до 31.12.2026 г.*

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През разглеждания отчетен период “Ритейл Мениджмънт” АД не е емитирало нови ценни книжа.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

През периода Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

“Ритейл Мениджмънт ” АД посреща своите задължения без затруднения. При необходимост, Дружеството би могло да привлече финансиране чрез кредит, както и да привлече допълнителен собствен капитал.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните намерения на “Ритейл Мениджмънт ” АД и цялостната му дейност се осъществява посредством финансиране със собствен и привлечен капитал.

Към 31.12.2025 г. собственият капитал на Дружеството е в размер на 23 704 хил.лева, а привлеченият капитал възлиза на 62 658 хил. лева.

В следствие този факт текущите инвестиционни намерения са подкрепени със стабилната капиталова структура на Дружеството. Основните инвестиции на „Ритейл Мениджмънт “ АД са в дружествени дялове на дъщерни предприятия и акции, държани за търгуване.

Основната цел на Ръководството е да инвестира в качествени активи, които да носят добра доходност и добра възвращаемост на инвестираните средства, като същевременно се придържа към нормални нива на риск.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

Не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

“Ритейл Мениджмънт ” АД прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи, в т.ч. финансовите отчети и другата

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

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

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2025 г. на членовете на съвета на директорите на Ритейл Мениджмънт АД са изплащани възнаграждения от емитента.

Не са начислявани суми за обезщетение при пенсиониране или други подобни обезщетения към членовете на съвета на директорите на дружеството.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на Директорите на “Ритейл Мениджмънт ” АД не притежават акции от капитала на Дружеството.

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Не са известни такива договорености.

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Дружеството не е публично дружество и няма задължение да има назначен Директор за връзка с инвеститорите.

**22. Допълнителната информация по преценка е оповестена в т. XIII на този Годишен индивидуален доклад**

MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA  
VALCHEVA

Digitally signed by  
MILA KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:27:57 +03'00'

**Мила Вълчева, Изпълнителен директор:.....**

**22.04.2026 г.**

**гр. София**

## **ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА**

**на членовете на Съвета на Директорите на „РИТЕЙЛ  
МЕНИДЖМЪНТ“ АД за 2025 г.**

### **1. Процес на вземане на решения**

Политиката е приета на редовно годишно Общо събрание на акционерите (ОСА) на **24 юни 2025 г.** Тя установява обективни критерии с цел привличане и задържане на квалифицирани кадри и избягване на конфликт на интереси.

### **2. Относителна тежест на възнагражденията**

Структурата включва два компонента с **относително еднаква тежест**: постоянна заплата (фиксирана сума на 12 месечни вноски) и променливо възнаграждение (годишни бонуси и стимули).

### **3. Критерии за променливо възнаграждение (акции и опции)**

Политиката предвижда възможност за тантиеми, бонуси, премии и пенсионни облаги въз основа на резултати. До момента **няма компенсиране** чрез акции или опции .

### **4. Методи за преценка на резултатите**

Използват се критерии като печалба, размер и динамика на приходите и вземанията, производителност и високи стандарти на управление. Изпълнението се следи чрез периодични срещи.

### **5. Зависимост между възнаграждение и резултати**

Възнагражденията са обвързани с реализирането на бизнес целите, стратегията на дружеството и индивидуалния принос на всеки член .

### **6. Основни плащания и бонусна схема**

Принципите за изплащане на променливи възнаграждения се базират на обективни критерии, които насърчават дългосрочната стабилност.

### **7. Допълнително пенсионно осигуряване**

За членовете на Съвета на Директорите (СД) **няма информация** за допълнително доброволно пенсионно осигуряване през отчетния период .

### **8. Периоди на отлагане на променливото възнаграждение**

Изплащането на променливото възнаграждение се разсрочва за определен период, за да се гарантират стабилни финансови резултати.

### **9. Обезщетения при прекратяване на договори**

Дружеството **не е предвидило обезщетения** при предсрочно прекратяване или плащания за неконкуриране. Общият размер на евентуални обезщетения не може да надвишава сумата на постоянните

възнаграждения за 2 години. Обезщетение се дължи и при смърт, продължително боледуване и трайна неработоспособност

#### **10. Период за прехвърляне на акции и упражняване на опции**

Въпреки предвидената в политиката възможност, до момента **няма компенсиране** чрез акции или опции .

#### **11. Запазване на акции до края на мандата**

Поради липсата на компенсации с акции или опции, такива не са били задържани до края на мандата.

#### **12. Детайли по договорите на членовете**

Условията са описани в т. 9.

На 12.11.2025 г. Нели Кръстева-Кьосева е освободена, а на нейно място е назначена Елена Цветанова.

#### **13. Пълен размер на възнагражденията за 2025 г. (в хил. лв.)**

- Мила Крумова Вълчева: **12 хил. лв.**
- Щилиян Мирославов Ничев: **12 хил. лв.**
- Нели Илиева Кръстева-Кьосева (до 12.11.2025): **10 хил. лв.**
- Елена Тодорова Цветанова (от 12.11.2025): **2 хил. лв.**

#### **14. Информация за всяко лице в контролен орган**

През 2025 г. не са назначавани или освобождавани други лица, освен посочените в т. 13.

#### **15. Информация за акции и опции**

Няма предложени, упражнени или неупражнени опции и акции през финансовата година.

#### **16. Годишно изменение на възнагражденията (5-годишен период)**

Дружеството **няма лица на трудов договор**. Тъй като 2025 е първата година като публичен емитент, не е налична съпоставима информация за предходни периоди.

#### **17. Връщане на променливо възнаграждение**

През отчетната година **не са възникнали обстоятелства** за изискване на връщане на променливо възнаграждение .

#### **18. Отклонения от политиката**

Не са извършвани никакви отклонения от процедурите по прилагане на политиката през 2025 г.

#### **19. Прилагане за следващата финансова година**

За 2026 г. СД не предвижда промени, тъй като текущите критерии се считат за ефективни спрямо постигнатите резултати

*Настоящият доклад е изготвен от Съвета на Директорите на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството към 31.12.2025 г.*

*Докладът съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината и към нея е приложена информация за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година.*

MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA  
Digitally signed by  
MILA KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:36:40 +03'00'

Април 2026 г.

Изпълнителен Директор:  
/М. Вълчева/

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаната,  
**Мила Крумова Вълчева** – в качеството ми изпълнителен директор на  
„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД,

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

Доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишни индивидуални финансови отчети за 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

2. Годишният индивидуален доклад за дейността на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за 2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100н, ал. 4, т.4 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през годината.

**Декларатор:**

MILA  
KRUMOVA  
VALCHEVA

Digitally signed by  
MILA KRUMOVA  
VALCHEVA  
Date: 2026.04.22  
14:36:59 +03'00'

---

**Мила Вълчева**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаната,  
**Елена Николова Драганова** – в качеството ми на съставител на годишния финансов отчет за 2025 г. на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД,

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

Доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишни индивидуални финансови отчети за 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.
2. Годишният индивидуален доклад за дейността на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за 2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през годината.

**Декларатор:**

ELENA  
NIKOLOVA  
DRAGANOVA

Digitally signed by  
ELENA NIKOLOVA  
DRAGANOVA  
Date: 2026.04.22  
08:27:39 +03'00'

---

**Елена Драганова**

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите на

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД („Дружеството“), съдържащ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика .

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

#### **База за изразяване на одиторско мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### **Обръщане на внимание**

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.1 от Приложението към индивидуалния финансов отчет.

В настоящия индивидуален финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран отчет по смисъла на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. Дружеството изготвя и представя и консолидирани финансови отчети, които съгласно счетоводното

законодателство в България се представят след одобряване на самостоятелните финансови отчети. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За въпроса, включен в таблицата по-долу, описанието на това как този въпрос беше адресиран при проведеня от нас одит, е направено в този контекст.

Ние изпълнихме нашите отговорности, описани в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, в т.ч. по отношение на този въпрос. Съответно, нашият одит включи изпълнението на процедури, разработени в отговор на нашата оценка на рисковете от съществени неправилни отчитания във индивидуалния финансов отчет. Резултатите от нашите одиторски процедури, включително процедурите, изпълнени да адресират въпроса по-долу, осигуряват база за нашето мнение относно одита на приложения самостоятелен финансов отчет

<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<i>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведеня от нас одит</i>
<p><b>Оценка на текущи финансови активи – класификация и представяне</b> - Приложение [16 и 17] към индивидуалния финансов отчет.</p> <p>Към 31.12.2025 г. РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД отчита в групата на текущите финансови активи – други вземания и вземания от свързани лица. Общо балансовата им стойност е в размер на 53 212 хил.лв., което представлява 64,80% от общите активи на дружеството. Както е оповестено в Приложение 16 и 17, тези активи основно включват вземания, придобити във връзка с инвестиране на средства, набрани чрез издаване на облигационен заем, включително чрез сделки по покупко-продажба на вземания.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха без да се ограничават до:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Преглед и оценка на счетоводната политика на Дружеството относно класификацията и оценката на финансовите активи в съответствие с приложимата рамка;</li><li>• Анализ на съществените договори за придобиване на вземания, включително условията по сделките.<ul style="list-style-type: none"><li>– Тестване на извадка от придобитите вземания чрез проверка на първични документи и потвърждения;</li><li>– Оценка на методологията и допусканията, използвани от ръководството при определяне на очакваните кредитни загуби, включително</li></ul></li></ul>

Ние определихме тази област като ключов одиторски въпрос поради съществеността на сумата и значителния и относителен дял в общите активи, както и поради необходимостта от упражняване на съществени професионални преценки от страна на ръководството във връзка с:

- класификацията на финансовите активи съгласно приложимата счетоводна рамка;

- оценката им, включително преценката за събираемост и признаване на очаквани кредитни загуби;

- адекватното им представяне и оповестяване във финансовия отчет.

преглед на исторически данни и текуща информация за събираемостта.

- Оценка на пълнотата и адекватността на оповестяванията, във финансовия отчет.

### **Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такава съществува.

Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

### *Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### *Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните

характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 28 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в индивидуалния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздел „Отговорности на одитора за одита на финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансов отчет на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „89450018N9PF9OLUOF33-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в индивидуалния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансов отчет, приложен в електронния файл „89450018N9PF9OLUOF33-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в индивидуалния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „89450018N9PF9OLUOF33-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Ние сме назначени за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 24 юни 2025, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 02 декември 2025 г.

- Одитът на за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас и първи в качеството му на предприятие от обществен интерес.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Мария Людмила Нунева  
регистриран одитор  
диплома № 0611

гр.Варна 9000  
ул. „Оборище“ №36 , ет.7, ап.62

MARIYA  
LYUDMILOV  
A NUNEVA

A digital signature stamp with a red scribble. The text inside the stamp reads: "Digitally signed by MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA Date: 2026.04.22 13:22:30 +03'00'".

Digitally signed by  
MARIYA LYUDMILOVA  
NUNEVA  
Date: 2026.04.22  
13:22:30 +03'00'

22 април 2026 г.

ДО  
Акционерите на  
РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната:

Мария Людмилова Нунева, в качеството ми на регистриран одитор с рег. № 0611 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяване нето на сигурност по устойчивостта) и декларирам, че бях ангажирана да извърши задължителен финансов одит на самостоятелния финансов отчет на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД за 2025 година, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и че съм отговорна за одит ангажимента от името на търговско длъжество “ПРЕЦИЗ ОДИТ” ЕООД. В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 22.04.2026 г.

**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно самостоятелния финансов отчет на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД за 2025 година, издаден на 22.04.2026 година:**

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

(стр.1 от одиторския доклад);

2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение № 28 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр.7 от одиторския доклад).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на годишния финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансов отчет“, включват

оценяване дали годишния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за годишния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр.7-8 от одиторския доклад).

***Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на самостоятелния финансов отчет на РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД за отчетния период, завършващ на 31.12.2025 година, с дата 22.04.2026 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 22.04.2026 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т.3 от ЗППЦК.***

22.04.2026 г.  
Гр.Варна

за регистрирания одитор  
Мария Людмилова Нунева

MARIYA  
LYUDMILOVA  
A NUNEVA  
Digitally signed by  
MARIYA LYUDMILOVA  
NUNEVA  
Date: 2026.04.22  
13:22:46 +03'00'