

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

СЪДЪРЖАНИЕ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

СТРАНИЦА

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ПОЯСНЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-31

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 за годината приключваща на 31 декември 2025 г.

	Приложение	31.12.2025 г. (хил. лв.)	31.12.2024 г. (хил. лв.)
Печалба от операции с финансови инструменти		-	380
Загуба от операции с финансови инструменти		(485)	(135)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	3.1	(485)	245
Печалба от операции с дългови финансови инструменти		99	-
Загуба от операции с дългови финансови инструменти	3.2	(102)	-
Нетна (загуба)/печалба от операции с дългови финансови операции		(3)	-
Обезценка на финансови активи и инвестиционни имоти		-	(5)
Приход от оценка до справедлива стойност на финансови активи и инвестиционни имоти		1 071	1 874
Нетна Печалба от последваща оценка на финансови активи	4	1 071	1 869
Приходи от инвестиции в асоциирани дружества отчетени по метода на собствения капитал на един ред		29	3 333
Финансови приходи лихви		2 146	1 338
Финансови разходи лихви		(1 815)	(1 231)
Нето приходи/разходи лихви	5	331	107
Други финансови разходи	6	(16)	(21)
Оперативни приходи			
Приходи от услуги		72	72
Други приходи		-	11
Общо оперативни приходи	7	72	83
Оперативни разходи			
(Разходи за материали)	8.1	-	(1)
(Разходи за външни услуги)	8.2	(181)	(284)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	8.3	(68)	(31)
(Други разходи и загуби)	8.4	(4)	(12)
Общо оперативни разходи		(253)	(328)
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци		746	5 288
Отсрочени данъци	10	(108)	(6)
Нетна печалба/(загуба) за периода		638	5 282
Общ всеобхватен доход за периода		638	5 282
Нетна /печалба (загуба) на акция	11	0,13	1,08

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 35
 Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител: ELENA NIKOLOVA
 Ел Консулт ЕООД – Елена Драганова
Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
 Date: 2026.04.22 12:14:16 +03'00'

Изпълнителен директор: MILA KRUMOVA VALCHEVA
 Мила Вълчева
Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA
 Date: 2026.04.22 12:27:29 +03'00'

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

MARIYA LYUDMILOVA A NUNEVA
Digitally signed by MARIYA LYUDMILOVA NUNEVA
 Date: 2026.04.22 13:11:20 +03'00'

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2025 г.

	Приложение	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12	19 055	18 539
Инвестиции в асоциирани предприятия	13	5 673	5 644
Други нетекущи инвестиции	14	6	4
Репутация		11 573	11 573
Активи по отсрочени данъци	9	102	102
Всичко нетекущи активи		36 409	35 862
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	15	49	25
Вземания свързани лица извън групата	16,28	31 631	28 023
Вземания по предоставени заеми	17	16 283	21 812
Други вземания	18	-	2
Финансови активи за търгуване	19	8 570	9 851
Парични средства	20	25	23
Всичко текущи активи		56 558	59 736
ОБЩО АКТИВИ		92 967	95 598
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	21.1	4 886	4 886
Други резерви	21.2	15 375	15 375
Натрупана печалба/загуба	21.3	5 024	4 386
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		25 285	24 647
Нетекущи пасиви			
Получен облигационен заем	22	22 500	25 000
Нетекущи задължения банкови заеми	23	3 432	5 146
Подчинен срочен дълг*	24	7 302	-
Търговски заеми	25	-	20 336
Пасиви по отсрочени данъци	9	1 942	1 835
Общо нетекущи пасиви		35 176	52 317
Текущи пасиви			
Текущи задължения банкови заеми	23	1 714	1 714
Текущи облигационни заеми	22	2 687	-
Търговски задължения	26	13	5
Текущи задължения свързани лица извън групата	28	-	114
Задължения свързани с персонала	27	7	4
Аванси от клиенти	26	4 500	4 500
Подчинен дълг*	24	-	8 935
Търговски заеми	25	23 585	3 362
Общо текущи пасиви		32 506	18 634
ОБЩО ПАСИВИ		67 682	70 951
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		92 967	95 598

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 35
 Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител: ELENA NIKOLOVA
 Ел Консулт ЕООД – Елена Драганова

Digitally signed by ELENA
 NIKOLOVA DRAGANOVA
 Date: 2026.04.22 12:14:32
 +03'00'

Изпълнителен директор: MILA KRUMOVA
 Мила Вълчева

Digitally signed by
 MILA KRUMOVA
 VALCHEVA
 Date: 2026.04.22
 12:27:42 +03'00'

съгласно одиторски доклад
 регистриран одитор с рег. № 0611

MARIYA LYUDMILOVA
 NUNEVA
 Digitally signed by
 MARIYA LYUDMILOVA
 NUNEVA
 Date: 2026.04.22 13:11:39
 +03'00'

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината приключваща на 31 декември 2025 г.

Приложение	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	85	110
Плащания към доставчици	(169)	(397)
Плащания за възнаграждения и осигуровки персонал	(65)	(14)
Други постъпления/(плащания)	31	(7)
Нетен паричен поток оперативна дейност	(118)	(308)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от продажба на инвестиции	1 438	31 367
Придобиване на инвестиции	(125)	(41 168)
Възстановен аванс за покупка на инвестиции	3 408	-
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	-	(1 369)
Постъпления от вземания по цесии	7 178	-
Постъпления от погасяване на предоставени заеми	5 279	-
Плащания по предоставяне на заеми	(13 619)	-
Постъпления от лихви по предоставени заеми	175	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	3 734	(11 170)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от заеми	2 995	9 762
Плащания по заеми	(3 941)	(38 114)
Парични потоци от емисия на облигации		25 000
Парични потоци от емитиране на акционерен капитал		15 530
Постъпления от лихви по предоставени заеми	245	467
Плащания за лихви и такси по заеми	(246)	(470)
Платени лихви по облигационни заеми	(1 109)	(697)
Плащания по предоставени заеми	(1 543)	-
Други плащания за финансова дейност	(15)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 614)	11 477
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и еквиваленти през периода	2	(1)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	23	24
Парични средства и еквиваленти в края на годината	25	23

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 35
 Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител: **ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA**
 Ел Консулт ЕООД – Елена Драганова

Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
 Date: 2026.04.22 12:14:44 +03'00'

Изпълнителен директор
 Мила Вълчева

MILA KRUMOVA VALCHEVA
 Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA
 Date: 2026.04.22 12:27:53 +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 13:11:55 +03'00'

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината приключваща на 31 декември 2025 година

	Приложение	Акционерен	Други	Печалба	Общо
		капитал	резерви	(Загуба)	
		(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо на 01.01.2024 година		50	4 680	(895)	3 835
Текущ финансов резултат*		-	-	5 282	5 282
Други изменения*		4 836	10 695	(1)	15 530
Салдо на 31.12.2024 година		4 886	15 375	4 386	24 647
		Акционерен	Други	Печалба	Общо
		капитал	резерви	(Загуба)	
		(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо на 01.01.2025 година		4 886	15 375	4 386	24 647
Текущ финансов резултат		-	-	638	638
Салдо на 31.12.2025 година	21	4 886	15 375	5 024	25 285

Неразделна част от отчета е приложението към него от стр. 6 до стр. 35

Годишния финансов отчет е одобрен от съвета на директорите на 22.04.2026 г.

Съставител:
 Ел Консулт ЕООД – Елена Драганова

Digitally signed by ELENA
 NIKOLOVA
 DRAGANOVA
 Date: 2026.04.22 12:14:55
 +03'00'

Изпълнителен директор
 Мила Вълчева

Digitally signed by MILA KRUMOVA
 VALCHEVA
 Date: 2026.04.22
 12:28:02 +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
 13:12:13 +03'00'

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

1. Информация за икономическата група
 - 1.1. Дружество - майка
 - 1.2. Дъщерни дружества
 - 1.1. Стопански показатели
2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет и счетоводни принципи
 - 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет
 - 2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО
 - 2.3. Оповестяване на принципа на консолидиране
 - 2.4. Дъщерните дружества
 - 2.5. Сравнителни данни
 - 2.6. Описание на счетоводната политика за признаването на приходите
 - 2.7. Описание на счетоводната политика за признаването на разходите
 - 2.8. Описание на счетоводната политика за репутацията
 - 2.9. Описание на счетоводната политика инвестиции в дъщерни дружества
 - 2.10. Описание на счетоводната политика инвестиции в асоциирани дружества
 - 2.11. Описание на счетоводната политика за имотите, машините и съоръженията
 - 2.12. Описание на счетоводната политика за инвестиционните имоти
 - 2.13. Описание на счетоводна политика за финансови активи
 - 2.14. Описание на счетоводната политика за издадения капитал и резерви
 - 2.15. Описание на счетоводната политика за финансови пасиви
 - 2.16. Описание на счетоводната политика за доходи на наети лица
 - 2.17. Описание на счетоводната политика за Данъци върху дохода
 - 2.17.1. Текущи данъчни активи и текущи данъчни пасиви
 - 2.17.2. Активи и пасиви по отсрочени данъци
 - 2.18. Описание на счетоводната политика относно Свързани лица
 - 2.19. Управление на финансовия риск
3. Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти(нето)
4. Нетна печалба/загуба от последваща оценка на финансови активи и инвестиционни имоти
5. Приходи/разходи 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. Приходи/разходи за данъци върху печалбата
10. Отсрочени данъчни активи и пасиви
11. Основна нетна печалба(загуба) на акция
12. Инвестиционни имоти
13. Инвестиции в асоциирани предприятия
14. Инвестиции в други нетекущи финансови активи
15. Вземания от клиенти и доставчици
16. Вземания свързани лица извън групата
17. Вземания по предоставени заеми
18. Други вземания
19. Текущи финансови активи държани за търгуване
20. Парични средства и парични еквиваленти
21. Собствен капитал
 - 21.1. Основен акционерен капитал
 - 21.2. Други резерви
 - 21.3. Натрупана печалба/загуба
22. Облигационен заем
23. Банкови заеми
24. Подчинен срочен дълг
25. Търговски заеми
26. Търговски задължения и аванси от клиенти
27. Задължения свързани с персонала
28. Сделки със свързани лица
29. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност
30. Политика за управление на финансовия риск
31. Друго оповестяване
 - 31.1. Събития след края на отчетния период
 - 31.2. Условни активи и пасиви

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ПОДРОБНИ ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

1.1 Дружество-майка

„Ритейл Мениджмънт“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България и вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията на 06.08.2008 г. с ЕИК 200282199.

През текущата година дружеството не е променяло наименованието си. Акциите на дружеството не се търгуват на активен пазар.

Седалище и адрес на управление:

- **От 18.07.2024 г.** - С решение на Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството от 02.07.2024 г., седалището и адресът на управление са променени на гр. София, район Овча купел, ул. „Горица“ № 6.

Управление

Дружество-майка е с едностепенна система за управление. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет се управлява от Съвет на директорите от трима членове и се представлява от изпълнителния директор.

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 - Къосева и е назначена г-жа Елена Тодорова Цветанова
Дружество-майка се представлява и управлява от изпълнителния директор Мила Крумова Вълчева.

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

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

На 01 април 2025 г. Дружество-майка 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/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.

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

1.2 Дъщерни дружества

- ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ ЕООД - търговско дружество регистрирано в България с ЕИК 172163628 със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 101, партер.
- ПАРК МЕНИДЖМЪНТ КЪМПАНИ ЕООД - търговско дружество регистрирано в България с ЕИК 175396461, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 101, партер.

1.3 Стопански показатели

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% (прогноза)	БНБ	2,10%	БНБ	5,00%	БНБ
Среден валутен курс щатски долар за годината	1,79% (прогноза)	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)	BVB+ (Stable)	МФ	BVB	МФ	BVB	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.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Съответствие

Настоящият консолидиран годишният финансов отчет на „Ритейл Мениджмънт“ АД е изготвен съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

База за измерване

Този консолидиран финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на :

- инвестиционните имоти отчетени по справедлива стойност;
- финансови активи на разположение за продажба отчетени по справедлива стойност;

Функционална валута и валута на представяне

Този консолидиран финансов отчет е представен в български лева. Цялата финансова информация е представена в лева закръглени до хиляда, освен когато е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

Използване на преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

Представяне на договор за подчинен срочен дълг

През 2025 г. подчинен срочен дълг в дъщерно дружество е рекласифициран от текущи задължения в нетекущи задължения, поради сключен анекс. Съгласно новите условия срока се удължава до 2032 г., но не по-рано от 2029 г. и е променен начина на уреждането, а именно че то ще стане чрез едно или повече увеличения на основния капитал на дружеството от нов съдружник кредитодателя.

Приблизителни оценки и предположения

При изготвянето на този консолидиран финансов отчет, ръководството е направило приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Групата и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането се признава перспективно. Такива са:

- *Обезценка на вземания* - във връзка с приложението на МСФО 9 Финансови инструменти, Ръководството на Групата е използвало своя опит и професионална преценка в областта на кредитните загуби като е взело предвид текущите условия и своите прогнози, за да оцени надеждно очакваните кредитни загуби по търговските си вземания;
- *Обезценка на финансови активи по амортизируема стойност*;

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.

- *Определяне на справедливи стойности на инвестиционни имоти и финансови активи държани за търгуване по справедлива стойност.*

Справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и нефинансови активи и пасиви и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно.

Групата 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 - Котирани (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 котирани 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.

- Групата използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционни имоти и за придобивани финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалби и загуби

Действащо предприятие

Финансовия отчет на Групата към 31 декември 2025 г. е изготвен при съблюдаване на принципа на 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.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО

Консолидираният финансов отчет на Групата 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 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.

Предприятието майка изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелният финансов отчет на Ритейл мениджмънт АД е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 27 март 2026 г.

Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от

Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- *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;

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

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*

&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 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 зависещи 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 то 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 някой параграфи са преместени в МСС 8 „База за изготвяне на финансови отчети“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Някой 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 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 Групата се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към нейната дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет. Освен това ръководството на Групата 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. Оповестяване на принципа на консолидиране

Консолидираният финансов отчет включва финансовия отчет на Дружеството-майка и финансовите отчети на нейните дъщерни предприятия, изготвени към отчетния период.

Консолидираните финансови отчети се изготвят при прилагане на еднаква счетоводна политика за сходни сделки и други събития при сходни обстоятелства.

Приходите и разходите на дъщерните предприятия се включват в консолидираните финансови отчети от датата на придобиване. Приходите и разходите на дъщерните предприятия се базират на стойностите на активите и пасивите, признати в консолидираните финансови отчети на компанията-майка към датата на придобиване.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на включените дъщерни дружества се консолидират на база на метода „пълна консолидация” ред по ред, като се прилага унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на Дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества. Вътрешногруповите операции и разчети се елиминират, включително нереализираната печалба.

Асоциирани са тези дружества, в които групата упражнява значително влияние, но не и контрол върху финансовата и оперативна дейност. Асоциираните дружества се отчитат и се представят в консолидирания финансов отчет, като се прилага капиталовият метод (консолидация на един

ред).

Дяловете на съдружници-трети лица, извън тези на акционерите на Дружеството-майка, се посочват самостоятелно в консолидирания отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход и отчет за промените в собствения капитал като „малцинствено участие“.

2.4. Дъщерни дружества

дружества е както следва:

Име на дъщерното дружество	Страна на учредяване	31.12.2025	31.12.2024
		на участие %	участие %
Парк уей Пловдив ЕООД	България	100	100
Парк мениджмънт къмпани ЕООД	България	100	100

2.5. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

2.6. Описание на счетоводната политика за признаването на приходите

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на продукция, стоки и материали приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността преминават у купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и работи. Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата), когато възникнат, като се представят нетно към други доходи/(загуби) от дейността.

Финансовите приходи се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата) и се състоят от приходи от лихви по предоставени заеми и печалба от операции с финансови инструменти.

2.7. Описание на счетоводната политика за признаването на разходите

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата), когато възникнат и се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и загуба от операции с финансови инструменти.

2.8. Описание на счетоводната политика за репутацията

Съгласно МСФО 3 превишението на дела на майката в нетните активи на консолидираните дружества над стойността на инвестицията (цената на придобиване на бизнескомбинацията), се

признава като печалба към датата на придобиване. Превишението на стойността на инвестицията над дела на майката в нетните активи консолидираните дружества се отчита като репутация в актива на отчета за финансовото състояние'

2.9 *Описание на счетоводната политика за инвестиции в дъщерни дружества*

Дъщерни дружества са всички дружества, които се намират под контрола на Дружеството майка. Налице е контрол, когато Дружеството майка е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството майка, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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

2.10 *Описание на счетоводната политика за инвестиции в асоциирани дружества*

Асоциирани са тези дружества, върху които Дружеството майка е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване или в съответствие с МСФО 9 или като използват метода на собствения капитал, както е описан в МСС 28.

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

2.11. *Описание на счетоводната политика за имотите, машините и съоръженията*

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

За последваща оценка на имоти, машини и съоръженията, Групата прилага модела на цената на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

2.12. *Описание на счетоводната политика за инвестиционните имоти*

Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването от актива или когато имотът е трайно изваден от употреба и не се очакват икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

2.13 Описание на счетоводна политика за финансови активи

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаване на паричните потоци са изтекли или активите са прехвърлени и това отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато са погасени - т. е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории:

- финансови активи държани за търгуване, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност.

С изключение на финансовите активи, държани за търгуване, за всички останали финансови инструменти дружеството очаква, че те ще бъдат реализирани на своя падеж. За това бизнес моделът, който е в основата на класифицирането на финансовите инструменти на дружеството ги ограничава до прилагането на следните конкретни категории:

(а) Търговски вземания, предоставени аванси, предоставени кредити

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по курс на БНБ към 31 декември 2025 г., намалени със стойността на начислената обезценка за несъбираеми и трудно събираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчета като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

(б) Финансови активи, държани за търгуване

Тази група финансови активи са бързоликвидни активи, които служат за генериране на печалба от разликата между цената на придобиване и продажната им цена.

Първоначално финансовите активи, държани за търгуване, се признават по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение. Финансовите активи от тази категория след първоначалното отчитане подлежат на преоценка по справедлива стойност, като разликите от преоценката се отчитат като финансови приходи или разходи. Евентуалната загуба от обезценка се отчита като финансов разход.

(в) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по курс на БНБ към 31 декември. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки и в касата на дружеството.

(г) Дялове и участия

Всички инвестиции първоначално се признават по метода на цена на придобиване/себестойност/.

Метод на цената на придобиване /себестойността/ е метод за отчитане на дадена инвестиция, при който инвестицията се признава по цена на придобиване /себестойност/. Групата признава дохода от инвестицията единствено до степента, в която то получава разпределения от натрупаните печалби на групата, в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиването. Получени разпределения, надвишаващи тези печалби, се разглеждат като възстановяване на инвестицията и се признават като намаление на цената на придобиване /себестойността/ на инвестицията. Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/, освен в случаите когато са държани за търгуване.

Инвестициите които не са класифицирани като дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат по справедлива стойност класифицирани като текущи финансови активи, съгласно изискванията на МСФО 9. В случаите в които инвестициите са в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива цена не може да се определи надеждно се отчитат по цена на придобиване.

2.14. Описание на счетоводната политика за издадения капитал и резерви

Акционерният капитал на Ритейл мениджмънт АД отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Формираните резерви са от получен заем от бъдещ акционер, чрез договор за подчинен срочен дълг без право на предсрочно уреждане. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Съгласно условията на договора, задължението по заема е необезпечено и погасяването му следва да се извърши, чрез увеличаване на капитала на дружеството. По тази причина Ръководството на дружеството счита, че има основание стойността на задължението по този заем да бъде представено като част от собствения капитал.

2.15 Описание на счетоводната политика за финансови пасиви

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения/търговски заеми, задължения за лихви, подчинен срочен дълг и др./ и задължения по банкови заеми.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

Търговските задължения се признават по номинална стойност.

Дивидентите, платими на акционерите на дружествата, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

2.16 Описание на счетоводната политика за доходи на наети лица

Планове за дефинирани вноски - правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Групата начислява в отчета за всеобхватния доход и превежда дължимите суми по плановете за дефинирани вноски.

Платен годишен отпуск - Групата признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период неизползвани през отчетния период.

Дефинирани доходи при пенсиониране - в съответствие с изискванията на кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, групата му изплаща обезщетение в размер на две brutни заплати, ако натрупаният трудов стаж в групата е по-малък от десет години, или шест brutни заплати, при натрупан трудов стаж в групата над десет последователни години.

2.17 Описание на счетоводната политика за Данъци върху дохода

Данъчният разход (приход) включва текущите данъчни разходи (приходи) и отсрочените данъчни разходи (приходи).

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.

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 2025 г. данъчната ставка е в размер 10%.

2.17.2. 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 степеня, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят неползваните 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 степеня, 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;
 - 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. Описание на счетоводната политика относно Свързани лица

Групата спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без значение на това, дали се прилага някаква цена.

В този отчет са елиминирани всички сделки, вземания и задължения между свързаните лица от групата. Представени са такива само със свързани лица извън групата.

2.19. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата може да бъде изложена 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. НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОПЕРАЦИИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ,(НЕТО)

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

3.1

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

3.2

	2025	2024
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Печалба от операции с дългови финансови инструменти	-	-
Загуба от операции с дългови финансови инструменти	(102)	-
Нетна (загуба)/печалба от операции с дългови финансови операции	(3)	-

4. НЕТНА ПЕЧАЛБА ОТ ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2025 (хил.лв.)	2024 (хил.лв.)
Обезценка на финансови активи и инвестиционни имоти	-	(5)
Приход от оценка до справедлива стойност на финансови активи и инвестиционни имоти	1 071	1 874
Нетна печалба от последваща оценка на финансови активи и инвестиционни имоти	1 071	1 869

5. ПРИХОДИ/РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ (НЕТО)

	2025 (хил.лв.)	2024 (хил.лв.)
Финансови приходи лихви от предоставени заеми, в т.ч.	2 146	1 338
- свързани лица извън групата	1 506	107
Финансови разходи за лихви, свързани с:	(1 815)	(1 231)
- Получен облигационен заем	(1 296)	(697)
- Получен банков заем	(173)	(221)
- Търговски заеми, в т.ч.	(327)	(313)
- свързани лица извън групата	11	-
- Други	(19)	-
Нето приходи/разходи лихви	331	107

6. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ

Други финансови приходи и разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат

	2025 (хил.лв.)	2024 (хил.лв.)
Такси обслужване банков кредит	(11)	(14)
Банкови такси	(5)	(7)
Други финансови разходи	(16)	(21)

7. ОПЕРАТИВНИ ПРИХОДИ

„Ритейл мениджмънт“ АД е реализирало следните приходи за представените отчетни периоди:

	2025 (хил.лв.)	2024 (хил.лв.)
Приходи от услуги	72	72
Други – отписано задължение с изтекъл срок	-	11
Общо приходи	72	83

8. ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

8.1 Разходи за материали

За 2025 няма разходите за материали (2024г. : 1 хил.лв.)

	2025	2024
8.2 Разходи за външни услуги		
Вид разход	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Пазарна оценка	4	9
Договор с подизпълнител	60	61
Хонорари	-	6
Комисионна инвестиционен посредник	68	74
Счетоводни услуги	20	4
Одиторски услуги	11	7
Юридически услуги	-	17
Такси централен депозитар	4	7
Застраховка	7	65
Такси търговски регистър	-	25
Абонамент	-	5
Местни данъци и такси		1
Други	7	3
Общо	181	284

8.3 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват :

	2025	2024
Вид разход	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за възнаграждения	(68)	(31)
Общо	(68)	(31)

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

8.4 Други разходи

Разходите за възнаграждения на персонала включват :

	2025	2024
Вид разход	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отписано вземане	-	(12)
Разходи МДТ	(4)	-
Общо	(4)	(12)

9. ПРИХОДИ/РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Към 31 декември 2025 г. компонентите на приходи/(разходи) за данъци върху печалбата, са както следва

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба/загуба преди облагане	746	5 288
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(108)	(6)
Общо	638	5 282

10. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Към 31.12.2024 г. дружеството е формирало актив по отсрочени данъци в резултат на данъчни временни разлики от обезценка на просрочено вземане.

	31.12.2025	31.12.2024	Изменение 2025 г.-2024
Актив по отсрочен данък	(хил. лв.)	(хил. лв.)	г.
Оценка ФА по справедлива стойност	101	101	-
Обезценка на вземания	1	1	-
Общо	102	102	-
Пасив по отсрочен данък			
Оценка ФАПССПЗ	56	-	56
Оценка на инвестиционни имоти по СС	1 886	1 835	52
Общо	1 942	1 835	108

11. ОСНОВНА НЕТНА ПЕЧАЛБА(ЗАГУБА) НА АКЦИЯ

Основната нетна печалба на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата, принадлежаща на притежателите на обикновени акции, на средно- претегления брой на обикновените акции в обръщение.

	2025	2024
Средно претеглен брой на обикновени акции	4 885 678	4 885 678
Нетна печалба за годината в хил.лв., отнасяща се към притежателите на собствения капитал на групата	638	5 282
Основна нетна печалба на акция в лв.	0,131	1,081

Не е взимано решение за разпределяне на дивиденди от общото събрание на акционерите.

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земни (хил.лв.)	Общо (хил.лв.)
Отчетна стойност:		
Салдо на 01 януари 2024	18 516	18 516
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	23	23
Преносна стойност на 31 декември 2024	18 539	18 539
Салдо на 01 януари 2025	18 539	18 539
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	516	516
Преносна стойност на 31 декември 2025	19 055	19 055

Инвестиционните имоти са земи в границите на град Пловдив.

13. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

През 2023 г. дружеството придобива инвестицията в Търговски парк Крайморе 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.

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА

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.

Име на асоциираното дружество	Страна на учредяване	2025 участие		2024 участие	
		ХИЛ. ЛВ.	%	ХИЛ. ЛВ.	%
Търговски парк Краймориe АД	България	5 673	30.00%	5 644	30.00%
		<u>5 673</u>		<u>5 644</u>	

14. ИНВЕСТИЦИИ В ДРУГИ НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

• Инвестиции в други предприятия

Друго участие	2025 г.	2024 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи активи	6	4
Общо	<u>6</u>	<u>4</u>

Ръководството е проверило инвестицията в други предприятие за наличие на обезценка на база извършени сделки на Българска фондова борса. Не са установени фактори указващи основание за обезценка.

15. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Вид	2024	2023
	(ХИЛ. ЛВ.)	(ХИЛ. ЛВ.)
Доставчици по аванси	-	4
Търговски вземания	49	21
Общо	<u>49</u>	<u>25</u>

16. ВЗЕМАНИЯ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ИЗВЪН ГРУПАТА

Свързани лица

1. Търговски парк Краймориe АД
2. Имо Пропърти инвестмънт София ЕАД
3. ИП Имоти ЕООД
4. Имо инвестмънт ЕООД
5. ECD (Malta) Limited

Вид на свързаността

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

• Вземания от свързани лица:

Дружество 1	Заем	2025	2024
		(ХИЛ. ЛВ.)	(ХИЛ. ЛВ.)
Дружество 1	Заем	21 978	21 932
Дружество 1	Лихва	3 470	2 147

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА

Дружество 2	Заем	4 582	3 918
Дружество 2	Лихва	7	26
Дружество 5	Заем	1 503	-
Дружество 5	Лихва	91	-
Общо		31 631	28 023

17. ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

Предоставени заеми

	2025	2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Предоставени заеми, в т.ч.	16 283	21 812
<i>Лихви</i>	<i>933</i>	<i>125</i>
Общо	16 283	21 812

18. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Други вземания

	2025	2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Данък за възстановяване	-	1
Други вземания	-	1
Общо	-	2

19. ТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ ДЪРЖАНИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

	2025 г.		2024 г.	
	дял %	ХИЛ. ЛВ.	дял %	ХИЛ. ЛВ.
Дружества				
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	19,64%	8 411	23,36%	9 696
Некст Дженерайшън Консулт АД		159		155
Общо		8 570		9 851

Групата е избрала 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.

20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

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

	2025	2025
	(ХИЛ. ЛВ.)	(ХИЛ. ЛВ.)
Парични средства в лева в каса	2	3
Парични средства в лева в банкови сметки	23	20
Общо	25	23

Групата има открити банкови сметки в две местни търговски банки.

21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

21.1 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:

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

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.

21.2 Премийни и други резерви

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Премиен резерв	15 375	15 375
Общо	15 375	15 375

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

21.3 Натрупана печалба/загуба

Финансовият резултат включва натрупаната печалба (загуба) и текущата печалба (загуба) за съответния период.

Към 31.12.2025 година групата приключи с счетоводна печалба в размер на 638 хил. лв. (31.12.2024 г.: 5 282 хил. лв.);

Групата няма начислени текущи данъци включително и след преобразуването на счетоводната печалба за данъчни цели.

22. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	25 187	25 000
Общо, това число:	25 187	25 000
Нетекущи	22 500	-
Текущи, в т.ч.:	2 687	-
-главница	2 500	
-лихва	187	

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 лихвено 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. През 2025 г. е извършено лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 1 109 хил. лв.

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.30 Управление на финансовия риск - лихвен риск.

Облигационната емисия е обезпечена със ипотека на недвижими имоти на групата.

23. БАНКОВИ ЗАЕМИ

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

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.

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА

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 Групата.

24. ПОДЧИНЕН СРОЧЕН ДЪЛГ

	2025 (хил. лв.)	реклаификация	2024 (хил. лв.)
Нетекуща част	7 302	7 302	-
Текуща част	-	(7 302)	8 935
Общо	7 302	-	8 935

През 2025 г. подчинен срочен дълг в дъщерно дружество е рекласифициран от текущи задължения в нетекущи задължения, поради сключен анекс. Съгласно новите условия срока се удължава до 2032 г., но не по-рано от 2029 г. и е променен начина на уреждането, а именно че то ще стане чрез едно или повече увеличения на основния капитал на дружеството от нов съдружник кредитодателя.

25. ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ

Търговски заеми	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Нетекуща част	-	20 336
Текуща част	23 585	3 362
	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
текущи търговски заеми	10 387	2 459
- търговски заеми	12 966	-
- цедирани задължения	232	903
- лихви	23 585	3 362
Общо		

26. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АВАНСИ ОТ КЛИЕНТИ

Търговски задължения	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Търговски задължения, в т.ч.:	4 513	4 505
<i>Търговски задължения</i>	13	5
<i>Аванси от клиенти</i>	4 500	4 500

27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА

Вид задължение	2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)
Задължения към персонал за възнаграждения	6	3
Задължения за данък общ доход заплати	1	1
Общо	7	4

28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица извън групата

Вид на свързаността

1. Търговски парк Крайморе АД	30% асоциирано предприятие
2. Имо Пропърти инвестмънт София ЕАД	Предприятие-майка
3. ИП Имоти ЕООД	Обща майка
4. Имо инвестмънт ЕООД	Обща майка
5. ECD (Malta) Limited	Крайна майка

През 2025 г. свързаните лица, с които Групата има взаимоотношения са:

- Вземания от свързани лица:

		2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)	ИЗМЕНЕНИЕ (хил. лв.)
Дружество 1	Заем	21 978	21 932	46
Дружество 1	Лихва	3 470	2 147	1 323
Дружество 2	Заем	4 582	3 918	664
Дружество 2	Лихва	7	26	-19
Дружество 5	Заем	1 503	-	1 503
Дружество 5	Лихва	91	-	91
Общо		31 631	28 023	3 608

- Задължения към свързани лица

		2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)	ИЗМЕНЕНИЕ (хил. лв.)
Дружество 2	Заем	-	-	-
Дружество 2	Лихва	-	114	(114)
Общо		-	114	(114)

- Ключов ръководен персонал (съвет на директорите) - за 2025 г., начислени възнаграждения в размер на 40 хил. лв.(2024 г. : 22 хил.лв.)

29. РАВНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

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

	Банкови заеми	Облигационни заеми	Други задължения	Общо
Начално салдо	6 860	25 000	23 698	55 558
Постъпления от получени заеми	-	-	2 995	2 995
(Плащания за погасяване на получени заеми)	(1 714)	-	(1 554)	(3 268)
(Плащания на лихви по получени заеми)	(173)	-	(73)	(246)
(Плащания на лихви по облигационен заем)	-	(1 109)	-	(1 109)
Трансфери				-
Начислени лихви	173	1 296	329	1 798
Прихващания / безналични сделки	-	-	(1 810)	(1 810)
ОБЩО	5 146	25 187	23 585	53 918

30. ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата 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.

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

	2025	2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Финансови активи		
Финансови активи	14 249	15 499
Търговски и други вземания	47 963	49 862
Парични средства и еквиваленти	25	23
Общо	62 237	65 384
Финансов пасиви		
Банкови заеми	5 146	6 860
Облигационен заем	25 187	25 000
Подчинен срочен дълг	7 302	8 935
Търговски и други задължения	28 105	28 321
Общо	65 740	69 116

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 депозитите са до защитения по закон размер.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Групата 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. Групата 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. 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 - майка 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 Групата, на база договорените не дисконтирани плащания, е представен както следва:

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА

Финансови активи 31.12.2025 г.	На	1-3	До 1 г.	1-6 г.	Без
	виждане	месеца			матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	5 673
Финансови активи текущи	-	-	8 576	-	-
Търговски и други вземания	-	49	16 283	-	-
Вземания свързани лица	-	-	31 631	-	-
Парични средства и еквиваленти	25	-	-	-	-
Общо	25	49	56 490	-	5 673
Финансови пасив 31.12.2025 г.	-	-	-	-	-
Облигационен заем	-	-	2 687	22 500	-
Банкови заеми	-	-	1 714	3 432	-
Доставчици и аванси от клиенти	-	-	4 500	-	-
Търговски заеми и подчинен срочен дълг	-	-	23 585	7 302	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-
Други задължения	-	-	21	-	-
Общо	-	-	32 506	33 234	-

Финансови активи 31.12.2024 г.	На	1.мар	До 1 г.	1-6 г.	Без
	виждане	месеца			матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	5648
Финансови активи текущи	-	-	9 851	-	-
Търговски и други вземания	-	4	21 835	-	-
Вземания свързани лица	-	-	28 023	-	-
Парични средства и еквиваленти	23	-	-	-	-
Общо	23	4	59709	0	5 648
Финансови пасив 31.12.2024 г.	-	-	-	-	-
Облигационен заем	-	-	-	25 000	-
Банкови заеми	-	-	1 714	5 146	-
Доставчици и аванси от клиенти	5	-	4 569	-	-
Търговски заеми и подчинен срочен дълг	-	-	12 228	20 336	-
Задължения към свързани лица	-	-	114	-	-
Други задължения	4	-	-	-	-
Общо	9	0	18625	50482	-

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:

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОДИНА

	Към 31 декември 2025 г.		Към 31 декември 2024 г.	
	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	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	6	4
- без активен пазар /пазарна оценка предприятие/	5673	5 673	5 644	5 644
	14 249	14 249	15 501	15 499

Следната таблица представя финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в Консолидирания 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 Консолидирания 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 Групата 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.

Групата 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 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	(67 682)	(70 951)
Парични средства	25	23
Нетен дълг	(67 657)	(70 928)
Собствен капитал	25 285	24 647
Съотношение капитал към нетен дълг	1:2.675	1:2.877

31. ДРУГО ОПОВЕСТЯВАНЕ.

31.1. 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 Групата, 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.

Групата 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.

31.2. Условни активи и пасиви

Дружеството - майка 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%..

Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 22 април 2026

MILA KRUMOVA
VALCHEVA



Digitally signed by MILA
KRUMOVA VALCHEVA
Date: 2026.04.22 12:29:00
+03'00'

Годишен консолидиран 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.

Промени в наименованието и капитала на Групата

В рамките на 2025 г. няма настъпили промени в наименованието на Дружеството.

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 - майка се представлява и управлява от изпълнителния директор Мила Крумова Вълчева.

Дъщерни дружества

- ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ ЕООД - търговско дружество регистрирано в България с ЕИК 175163628 със седалище и адрес на управление: България, гр. София, район Младост, бул. “Цариградско шосе“ № 101, партер.

Дейност: Търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, оперативен и финансов лизинг на движими и недвижими имоти, консултанционна дейност в областта на сделките с недвижими имоти, търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; дружеството може да осъществява и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство

- ПАРК МЕНИДЖМЪНТ КЪМПАНИ ЕООД - търговско дружество регистрирано в България с ЕИК 175396461, със седалище и адрес на управление:

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

България, гр. София, район Младост, бул. “Цариградско шосе“ № 101, партер.

Дейност: Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18 ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Към 31.12.2025 г. средно-списъчният състав на персонала в Групата е 1 служител (31.12.2024 г.: 1).

II. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата

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 изисквана 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 - майка 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 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.

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:

N:	Показатели:	2025	2024	2025/2024	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	638	5 282	(4 644)	-88%
2	Приходит от услуги	72	83	(11)	-13%
3	Собствен капитал	25 285	24 647	638	3%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	67 682	70 951	(3 269)	-5%
5	Обща сума на активите	92 967	95 598	(2 631)	-3%
6	Приходи общо	3 417	6 617	(3 200)	-48%
7	Разходи общо	(2 655)	(1 699)	(956)	56%
8	Краткотрайни активи	56 558	59 736	(3 178)	-5%
9	Налични краткотрайни активи (8)	56 558	59 736	(3 178)	-5%
10	Краткосрочни задължения /без банкови заеми/	30 793	16 920	13 873	82%
11	Краткосрочни вземания	47 963	49 862	(1 899)	-4%

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 г.

12	Краткосрочни финансови активи	8 570	9 851	(1 281)	-13%
13	Парични средства	25	23	2	9%
14	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	4 401	1 714	2 687	157%
15	Текущи задължения (11+15)	32 506	18 634	13 872	74%
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	8,86	63,64	(54.777)	-86%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0,03	0,21	(0.189)	-88%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0,01	0,07	(0.065)	-87%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0,01	0,06	(0.048)	-88%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1,29	3,89	(2.608)	-67%
22	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0,78	0,26	0.520	203%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (9/10)	1,84	3,53	(1.694)	-48%
24	Коеф. на бърза ликвидност (11+12+13)/10	1,84	3,53	(1.694)	-48%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (12+13)/15	0,28	0,58	(0.304)	-52%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (13/15)	0,00	0,00	(0.000)	-38%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (3/4)	0,37	0,35	0.026	8%
28	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	2,68	2,88	(0.202)	-7%

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 консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване извън оповестените в бележка 31.1 към консолидирания годишен финансов отчет.

V. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Основната дейност на Групата се състои в придобиване, управление и продажба на участия в български дружества; финансиране на дружества, в които групата 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

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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 - майка е 64.21 Дейност на холдингови дружества.

VI. Научноизследователска и развойна дейност

Към момента Групата не извършва собствена научноизследователска дейност и трансфер на иновации. През изминалата година Групата не е заделяла 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 - майка 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 – майка 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

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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 - майка, 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

Членовете на Съвета на Директорите участия 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

Групата няма клонове.

IX.Финансови инструменти

Основните финансови инструменти, притежавани от Групата, 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 Консолидирания годишен финансов отчет за 2025 г.

X.Основни рискове, пред които е изправена Групата

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата 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

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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 заемаен 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:

	2025	2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Финансови активи		
Финансови активи	14 249	15 499
Търговски и други вземания	47 963	49 862
Парични средства и еквиваленти	25	23
Общо	62 237	65 384
Финансов пасиви		
Банкови заеми	5 146	6 860
Облигационен заем	25 187	25 000
Подчинен срочен дълг	7 302	8 935
Търговски и други задължения	28 106	28 321
Общо	65 741	69 116

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 депозитите са до защитения по закон размер.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Групата 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.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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. Групата няма такива активи и пасиви.

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.

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 - майка 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 Групата, на

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

база договорените не дисконтирани плащания, е представен както следва:

Финансови активи 31.12.2025 г.	На виждане	1-3 месеца	До 1 г.	1-6 г.	Без матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	5 673
Финансови активи текущи	-	-	8 576	-	-
Търговски и други вземания	-	49	16 283	-	-
Вземания свързани лица	-	-	31 631	-	-
Парични средства и еквиваленти	25	-	-	-	-
Общо	25	49	56 490	-	5 673
Финансови пасив 31.12.2025 г.	-	-	-	-	-
Облигационен заем	-	-	2 687	22 500	-
Банкови заеми	-	-	1 714	3 432	-
Доставчици и аванси от клиенти	-	-	4 500	-	-
Търговски заеми и подчинен срочен дълг	-	-	23 585	7 302	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-
Други задължения	-	-	21	-	-
Общо	-	-	32 506	33 234	-

Финансови активи 31.12.2024 г.	На виждане	1-3 месеца	До 1 г.	1-6 г.	Без матуритет
Финансови активи нетекущи	-	-	-	-	5 648
Финансови активи текущи	-	-	9 851	-	-
Търговски и други вземания	-	4	21 835	-	-
Вземания свързани лица	-	-	28 023	-	-
Парични средства и еквиваленти	23	-	-	-	-
Общо	23	4	59709	0	5 648
Финансови пасив 31.12.2024 г.	-	-	-	-	-
Облигационен заем	-	-	-	25 000	-
Банкови заеми	-	-	1 714	5 146	-
Доставчици и аванси от клиенти	5	-	4 569	-	-
Търговски заеми и подчинен срочен дълг	-	-	12 228	20 336	-
Задължения към свързани лица	-	-	114	-	-
Други задължения	4	-	-	-	-
Общо	9	0	18625	50482	-

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:

	Към 31 декември 2025 г.		Към 31 декември 2024 г.	
	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	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	6	4
- без активен пазар /пазарна оценка предприятие/	5673	5 673	5 644	5 644
	14 249	14 249	15 501	15 499

Следната таблица представя финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в Консолидирания 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 Консолидирания 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 Групата 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

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му. Групата 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 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	(67 682)	(70 951)
Парични средства	25	23
Нетен дълг	<u>(67 657)</u>	<u>(70 928)</u>
Собствен капитал	<u>25 285</u>	<u>24 647</u>
Съотношение капитал към нетен дълг	<u>1:2.675</u>	<u>1:2.877</u>

XI.Счетоводна политика

Консолидираният 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 консолидирания 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.

Консолидираният финансов отчет на Групата 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 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.

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

Съветът на Директорите на дружеството работи по “Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление”. Програмата

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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 Групата на „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, Групата 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, Групата 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 Групата е работила 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 Групата, и разкриване на информация и прозрачност, съгласно ЗППЦК.

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- майка 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,

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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 - майка <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

Свързани лица	Вид на свързаността
1. Търговски парк Крайморе АД	30% асоциирано предприятие
2. Имо Пропърти инвестмънт София ЕАД	Предприятие-майка
3. ИП Имоти ЕООД	Обща майка
4. Имо инвестмънт ЕООД	Обща майка
5. ECD (Malta) Limited	Крайна майка

През 2025 г. свързаните лица, с които Групата има взаимоотношения са:

- Вземания от свързани лица:

		2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)	ИЗМЕНЕНИЕ (хил. лв.)
Дружество 1	Заем	21 978	21 932	46
Дружество 1	Лихва	3 470	2 147	1 323
Дружество 2	Заем	4 582	3 918	664
Дружество 2	Лихва	7	26	-19
Дружество 5	Заем	1 503	-	1 503
Дружество 5	Лихва	91	-	91
Общо		31 631	28 023	3 608

- Задължения към свързани лица

		2025 (хил. лв.)	2024 (хил. лв.)	ИЗМЕНЕНИЕ (хил. лв.)
Дружество 2	Лихва	-	114	(114)
Общо		-	114	(114)

Сделки с ключов управленски персонал

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

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 г.

Събития и показатели с необичаен за емитента характер

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

XIV.Извънбалансово водени сделки

Групата 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 текущи финансови активи и асоциирани дружества:

Текущи финансови активи	Страна на учредяване	31.12.2025	участие	31.12.2024	участие
		хил. лв.	%	хил. лв.	%
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	България	8 411	19.64%	9 696	23.36
Некст Дженерейшън Консулт АД	България	159		155	
		8 570		9 851	
Име на асоциираното дружество	Страна на учредяване	31.12.2025	участие	31.12.2024	участие
		хил. лв.	%	хил. лв.	%
Търговски парк Крайморие АД	България	5 673	30.00%	5 644	30.00%
		5 673		5 644	

Стратегически цели на дружеството и неговите дъщерни дружества

Ритейл Мениджмънт АД е холдингово дружество, което се занимава с недвижими 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. Групата не е получила дивиденди от дъщерните си предприятия.

XVI.Получени заеми от Дружеството - майка
ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2025	31.12.2024
	BGN'000	BGN'000
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	25 187	25 000
Общо, това число:	25 187	25 000
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 лихвено 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
Общо	5 146	6 860

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.

ПОДЧИНЕН СРОЧЕН ДЪЛГ

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част	7 302	-
Текуща част	-	8 935
Общо	7 302	8 935

През 2025 г. подчинен срочен дълг в дъщерно дружество е рекласифициран от текущи задължения в нетекущи задължения, поради сключен анекс. Съгласно новите условия срока се удължава до 2032 г., но не по-рано от 2029 г. и е променен начина на уреждането, а именно че то ще стане чрез едно или повече увеличения на основния капитал на дружеството от нов съдружник кредитодателя.

ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ

Търговски заеми

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекуща част	-	20 336
Текуща част	23 585	3 362

ТЕКУЩИ ЗАЕМИ

	2025	2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Други задължения/заеми		
- търговски заеми	10 387	2 459
- цедирани задължения	12 966	-
- лихви	232	903
Общо	23 585	3 362

XVII.Съотношение между постигнатите финансови резултати и по-рано публикуваните прогнози
Групата не е публикувала прогнозни резултати за консолидирания финансов отчет за 2025г.

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

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата, Съветът на Директорите очаква, че тя 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 – майка 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 Групата.

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- майка 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.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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 Групата няма заведени дела.

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 (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконовни 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 – майка е приело да спазва Кодекс на корпоративното управление, одобрен от заместник-председателя на КФН, достъпен на интернет страницата на Комисията.

Управлението на Дружеството – майка 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 - майка.

В управлението на Групата 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 - майка 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 – майка като цяло. Всички служители на Групата 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 – майка 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/>

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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

Дружеството -майка 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".

Управлението на Дружеството – майка 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 - майка.

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 -майка.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно в докладите за дейността, съпътстващи всеки междинен и окончателен индивидуален и консолидиран отчет на Дружеството - майка, както и посредством интернет страницата на „Ритейл Мениджмънт“ АД. Дружеството- майка 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 -майка и неговите дъщерни дружества и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да минимизират, но

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

не биха могли да елиминират напълно, риска от непостигане 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 Групата.

В Дружеството - майка е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството - майка и подпомагане на тяхното ефективно управление.

Дружеството - майка е приело и прилага правила и процедури, регламентирани ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството - майка, 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 - майка 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 - майка своевременно. Ръководството на Дружеството - майка преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на Дружеството - майка са правилно отразени. Финансовата информация, публикувана от Дружеството - майка, е обект на одобрение от Съвета на Директорите.

Дружеството - майка 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 - майка 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 – майка индивидуални и консолидирани се изготвят при спазване на изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, 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;

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

- 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.

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

Дружеството - майка изготвя годишен индивидуален доклад за дейността, както и годишен консолидиран доклад за дейността, които съдържат отчет за управлението, за развитието на Дружеството - майка 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 - майка, 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 - майка 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 – майка 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"

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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

Дружеството - майка 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 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 - майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на Директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството - майка, 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 - майка 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 - майка:

- 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 - майка;

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството - майка 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.

Участията на Дружеството - майка 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 - майка, 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 - майка 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 - майка ;
- спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството - майка и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- дефинира и следи за спазването на политиката на Дружеството - майка 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 - майка и основанията за освобождаване. Броят на членовете и структурата на Съвета на Директорите са определени в Устава на Дружеството - майка . 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 - майка . 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 - майка .

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите са регламентирани в Договорите за управление на членовете на Съвета на Директорите. В

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 г.

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 - майка ;
- 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 - майка .

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 - майка и членове на Съвета на Директорите или свързани с него лица.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всички акционери на Дружеството - майка 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 - майка и чрез представители. Корпоративното ръководство на Дружеството - майка 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 - майка насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите.

Дружеството - майка 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 - майка 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 - майка във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

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 Групата на „Ритейл Мениджмънт“ АД е реализирала приходи от в размер на 2 862 хил. лева (5 153 хил. лева през 2024 г.), които се състоят основно от приходи от операции с финансови и дългови инструменти и операции с инвестиционни имоти.

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 и инвестиционни имоти	1 071	1 874
Финансови приходи лихви	2 146	1 338
Приходи от услуги	72	72
Други приходи	-	11
	3 388	3 675

Приходи съставляващи над 10% от общо приходи

ДРУЖЕСТВО

ТП Крайморие АД - асоциирано
Премииум Пропърти Инвест АДСИЦ

ВИД ПРИХОД

лихви
Преоценка на финансови инструменти

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

Групата 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 -групата включват акционерите, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други предприятия под общ контрол. За периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. групата на „Ритейл Мениджмънт ” АД представя всички сделки в точка 28 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 и неговите дъщерни дружества.

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.

Групата 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.

Групата на „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.
Асоциирани и други дружества				
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	19,64%	8 411	23,36%	9 696
Некст Дженерейшън Консулт АД		159		155
Общо		8 570		9 851

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	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	BGN	Ипотека на недвижими имоти, собственост на дъщерно дружество
Дъщерно дружество	Търговско дружество	Подчинен срочен Дълг	31.12.2018	31.12.2032	Пазарни лихвени нива	7 291 185,82	BGN	Няма обезпечение

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 цели.

Заемополучател	Заемодател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Размер на главницата към 31.12.2025	Валута	Обезпечение
Мажоритарен акционер	Емитент	Договор за временна финансова помощ	16.4.2025	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	3 227 000,00	BGN	Няма обезпечение
Непряк собственик	Емитент	Предоставен депозит	30.4.2024	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	1 503 114,06	BGN	Няма обезпечение
Асоциирано дружество	Емитент	Подчинен срочен дълг	31.12.2023	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	21 292 942,27	BGN	Няма обезпечение
Асоциирано дружество	Емитент	Договор за временна финансова помощ	25.6.2024	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	685 124,13	BGN	Няма обезпечение
Търговско дружеството 1 - несвързано лице	Емитент	Договор за паричен заем	4.7.2025	4.7.2026	Пазарни лихвени нива	15 000,00	BGN	Няма обезпечение

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
Търговско дружеството 1 - несвързано лице	Дъщерно дружество	Договор за паричен заем	29.4.2022	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	1 000 000,00	BGN	Няма обезпечение
Търговско дружеството 1 - несвързано лице	Дъщерно дружество	Договор за паричен заем	21.6.2023	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	1 500 000,00	BGN	Няма обезпечение
Търговско дружеството 1 - несвързано лице	Дъщерно дружество	Договор за паричен заем	26.6.2024	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	1 756 023,46	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

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.

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 – майка 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

Групата на “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.

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

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

Към 31.12.2025 г. собственият капитал на Групата е в размер на 25 285 хил. лева, а привлеченият капитал(нетекущ и текущ) възлиза на 67 682 хил. лева.

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

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 рисковете.

“Ритейл Мениджмънт ” АД прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството - майка. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството - майка, 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 регулирана информация, която Дружеството - майка 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;

НА „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 Г.

- 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 -майка.

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.

Групата 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 - майка 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 Консолидиран годишен доклад

Миля Вълчева, Изпълнителен директор:.....

MILA
 KRUMOVA
 VALCHEVA
 VALCHEVA
 Digitally signed by
 MILA KRUMOVA
 VALCHEVA
 Date: 2026.04.22
 12:30:02 +03'00'

гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал. 4, т. 3
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 консолидирани 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 консолидиран доклад за дейността на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за 2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100н, ал. 4, т.3 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през годината.

Декларатор:

MILA
KRUMOVA
VALCHEVA

Digitally signed
by MILA
KRUMOVA
VALCHEVA
Date: 2026.04.22
12:30:13 +03'00'

Мила Вълчева

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

Ключов одиторски въпрос	<i>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведеня от нас одит</i>
<p>Оценка на текущи финансови активи – класификация и представяне - 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">• Преглед и оценка на счетоводната политика на Дружеството относно класификацията и оценката на финансовите активи в съответствие с приложимата рамка;• Анализ на съществените договори за придобиване на вземания, включително условията по сделките.<ul style="list-style-type: none">– Тестване на извадка от придобитите вземания чрез проверка на първични документи и потвърждения;– Оценка на методологията и допусканията, използвани от ръководството при определяне на очакваните кредитни загуби, включително

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 приложени 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'