

Междинен консолидиран финансов отчет

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

31 март 2026 г.

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

СЪДЪРЖАНИЕ НА МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	СТРАНИЦА
РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД	2
1. Предмет на дейност	5
2. Основа за изготвяне на консолидиран финансов отчет	6
3. Счетоводна политика и промени през периода	6
3.1. Счетоводна политика	6
3.2. Промени в приблизителните оценки	6
3.3. Управление на риска относно финансови инструменти	6
4. Счетоводни оценки	6
Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила на 1 януари 2026	7
Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата	8
Управление на риска относно финансови инструменти	9
Значими събития и сделки през периода	10
5. Инвестиции асоциирани дружества	11
6. Инвестиционни имоти	12
7. Други нетекущи инвестиции	12
8. Предоставени заеми	12
9. Вземания от клиенти и доставчици	12
10. Финансови активи на разположение за продажба	13
11. Пари и парични еквиваленти	13
12. Акционерен капитал	13
13. Облигационни заеми	13
14. Банкови заеми	14
15. Търговски и други финансови задължения	14
16. Разчети свързани от свързани лица	14
<i>Сделки със свързани лица</i>	15
17. Събития след края на отчетния период	15
18. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет	15

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода приключващ на 31 март 2026 г.

	31/03/2026 г. (хил. евро)	31/03/2025 г. (хил. евро)
Печалба от операции с дългови инструменти	-	-
Загуба от операции с дългови инструменти	-	(6)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	-	(6)
Финансови приходи лихви	362	303
Финансови разходи лихви	(287)	(178)
Нето приходи/разходи лихви	75	125
Други финансови разходи	-	(88)
Оперативни приходи		
Приходи от услуги	9	9
Други приходи	-	-
Общо оперативни приходи	9	9
Оперативни разходи		
(Разходи за материали)	-	-
(Разходи за външни услуги)	(12)	(30)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	(9)	(6)
<i>Разходи за заплати</i>	(9)	(6)
(Други разходи и загуби)	-	(2)
Общо оперативни разходи	(21)	(38)
Резултат от инвестиции , отчитани по метода на СК	(59)	-
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	4	2
Отсрочени разходи	-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода	4	2
Друг всеобхватен доход	-	-
Общ друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	4	2
Общ всеобхватен доход за периода	4	2
Изготвил: _____	Изпълнителен директор:	
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /	/ Мила Вълчева /	

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 март 2026 г.

	Приложение	31.03.2026 (хил. евро)	31.12.2025 (хил. евро)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	9 743	9 743
Инвестиции в асоциирани предприятия	5	2 841	2 901
Други нетекущи инвестиции	7	3	3
Репутация		5 917	5 917
Активи по отсрочени данъци		52	52
Всичко нетекущи активи		18 556	18 616
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	9	25	25
Вземания свързани лица извън групата	16	14 038	16 173
Вземания по предоставени заеми	8	10 550	8 325
Други вземания		-	-
Финансови активи за търгуване	10	4 382	4 382
Парични средства	11	40	13
Всичко текущи активи		29 035	28 918
ОБЩО АКТИВИ		47 591	47 534
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	12	2 492	2 498
Други резерви		7 861	7 861
Натрупана печалба/загуба		2 578	2 568
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		12 931	12 927
Нетекущи пасиви			
Получен облигационен заем	13	11 504	11 504
Нетекущи задължения банкови заеми	14	1 538	1 755
Подчинен срочен дълг	15	3 733	3 733
Търговски заеми	15	-	-
Пасиви по отсрочени данъци		993	993
Общо нетекущи пасиви		17 768	17 985
Текущи пасиви			
Текущи задължения банкови заеми	14	876	876
Текущи задължения по облигационни заеми	13	1 495	1 374
Търговски задължения		17	8
Текущи задължения свързани лица извън групата	16	-	-
Задължения свързани с персонала		3	5
Аванси от клиенти		2 301	2 301
Подчинен дълг		-	-
Търговски заеми	15	12 200	12 058
Общо текущи пасиви		16 892	16 622
ОБЩО ПАСИВИ		34 662	34 607
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		47 591	47 534

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

Изпълнителен
директор: _____
/Мила Вълчева/

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода приключващ на 31 март 2026 г.

	31/03/2026 г. (хил.евро)	31/03/2025 г. (хил.евро)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти (Плащания към доставчици)	11 (20)	10 (14)
Постъпления,/(плащания) за финансови инструменти, нето (Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала)	- (7)	(6) (5)
Други парични потоци от оперативна дейност	(1)	(1)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	(17)	(16)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
(Плащания по предоставяне на заеми)	(2 245)	(1 056)
Постъпления от договори за цесии	2 516	1 150
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	271	94
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от получени заеми (Плащания по предоставени заеми)	- -	147 (147)
Постъпления от получени лихви по заеми (Плащания на лихви по получени заеми)	- (228)	283 (358)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(228)	(75)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и еквиваленти през периода	26	3
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	14	12
Парични средства и еквиваленти в края на периода	40	15
Изготвил: _____ / Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /	Изпълнителен директор: _____ /Мила Вълчева/	

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода приключващ на 31 декември 2025 година

хил.евро	Принадлежащ на Ритейл Мениджмънт АД				Общо собствен капитал
	Основен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (Непокрити загуби)	Миноритарно участие	
Салдо на 01.01.2025	2 498	7 861	2 242	-	12 601
Печалба за периода	-	-	326	-	326
Салдо на 31.12.2025	2 498	7 861	2 568		12 927
Салдо на 01.01.2026	2 498	7 861	2 568		12 927
Печалба за периода	-	-	4	-	4
Ефект от превалутиране	(6)	-	6	-	-
Салдо на 31.03.2026	2 492	7 861	2 578		12 931
Изготвил: _____ / Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /				Изпълнителен директор: _____ / Мила Вълчева /	

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Предмет на дейност

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

Седалище и адрес на управление:

През юли 2024 г е извършена промяна на седалище и адрес на управление. Вписване в Търговски регистър 18.07.2024 г.:

- **До 18.07.2024 г.** - гр. Пловдив, Югоизточна промишлена зона, ул. „инж. Асен Йорданов“ № 7.
- **От 18.07.2024 г.** - С решение на Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството от 02.07.2024 г., седалището и адресът на управление са променени на гр. София, район Овча купел, ул. „Горица“ № 6.

Регистрирания в Търговски регистър предмет на дейност включва: търговия на едро и дребно в страната и чужбина, франчайзинг, посредническа и представителска дейност, консултантска дейност, придобиване, изграждане и експлоатация на недвижими имоти; строителство и строително предприемачество, в т.ч. проектиране, обзавеждане и оборудване на строителни обекти, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона.

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

Дружеството е с акционерен капитал в размер на 4 885 678 броя обикновени поименни акции с номинална стойност от по 0,51 евро всяка, общо за 2 491 695,78 евро.

Акциите на дружеството се търгуват на „Пазар за растеж“.

Към 31.03.2026 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционер	Брой акции	% участие
Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД	3 990 578	81,68
Други лица под 5%	895 100	18,32
Общо	4 885 678	100,00

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

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

На 12 ноември 2025 г. е освободена като член на Съвета на директорите г-жа Нели Илиева Кръстева - Кьосева и е назначена г-жа Елена Тодорова Цветанова

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Мила Крумова Вълчева.

На 01 април 2025 г. Дружеството регистрира на Българска Фондова Борса АД емисия обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации с обща номинална стойност от 12 782 хил. евро (25 000 хил.лв.) с ISIN код BG2100012249 и борсов код REMB.

На 27 юни 2025 г. емисия в размер на 4 885 678 акции е допусната до търговия на МТФ София до Сегмент „Пазар за растеж“, по решение на Съвета на директорите от 13.06.2025 г. ISIN код на емисията акции е BG1100015244, а код за търгуване mRM.

В резултат на регистрацията на емисия облигации през април 2025 г. Дружеството придобива статут на предприятие от обществен интерес съгласно разпоредбите на Закона за счетоводството. Дружеството е в процес на избор на членове на одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит към датата на изготвяне на финансовия отчет.

Броят на персонала към 31 март 2026 г. е 3 служители – управителни органи. Средносписъчния

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
МАРТ 2026

брой на персонала за 2026 г. е 3.

2. Основа за изготвяне на консолидиран финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от дванадесет месеца до 31 март 2026 г. на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Отделните елементи на междинния консолидиран финансов отчет на Групата се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятията от Групата извършват дейността си (“функционална валута”). Междинният консолидиран финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на предприятието майка. Това е функционалната валута на дружеството-майка и на дъщерните дружества.

Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Счетоводна политика

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 г.

3.2. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет са използвани редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г.

3.3. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Счетоводни оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДУНАРОДНИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения междинен индивидуален съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода.

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила на 1 януари 2026

Групата е разгледала следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

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

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

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

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

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**

- *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
- *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
- *Въвеждане и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**

- *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Измененията са:

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - **Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - **Активи с нерегресни характеристики.** Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - **Договорно свързани инструменти.** Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
 - **Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.** Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.

Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци. Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружествата в Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружествата в Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

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

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

МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

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

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

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

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

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

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

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

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

Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г. Целите и политиките

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

на Групата за управление на капитала, кредитния и ликвидния риск са описани в последния годишен финансов отчет. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

Значими събития и сделки през периода

Въпроси свързани с устойчивостта, климата и екологията

Глобалната икономика функционира в среда и условия, характеризиращи се с наличие на редица фактори, влияещи върху климата и водещи до климатични промени и промени в околната среда. Тези фактори по своята същност представляват съществено предизвикателство по отношение на устойчивостта и устойчивото развитие, като цяло.

Ритейл мениджмънт АД, както и неговите дъщерни компании са дружества, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда и дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Групата възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда. Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- Използване на материали с дигитално съдържание;

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с устойчивостта, климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Групата. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техния мениджмънт, задържат се постоянните и се привличат нови клиенти, като тяхната лоялност се увеличава, в резултат от което се увеличават пазарните дялове, заемат се нови пазарни ниши и се подобряват финансовите резултати; повишава се репутацията и доверието на инвеститорите, кредиторите и обществото към дружеството, в резултат от което те получават по-добър достъп до капитали на по-добра цена.

За бъдещи отчетни периоди биха могли да бъдат наложени допълнителни изисквания за докладване и оповестяване, включително по отношение на изискванията за отчитане на въпросите за устойчивостта..

Макроикономическа среда

Влияние на лихвите

Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа се 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.

За финансиране на дейността си, включително до края на отчетния период, Дружеството ползва съществен привлечен ресурс, под формата на заеми (банкови, търговски и облигационен). В този смисъл промените на лихвените нива се отразяват върху цената за финансиране, чрез промяната на РЛПКК, където е приложимо.

Други фактори

След почти напълно преодолението последствията от пандемията - COVID-19, които допреди година-две се отразяваха сериозно на световната икономика и пазарната среда, настоящи събития с отрицателно въздействие са войната в Украйна, военните конфликти в Близкия изток. Нагласите за поетапно мирно уреждане все още са само намерения, така че избухналият в началото

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна продължава да е централно събитие, което оказва силно отрицателно общо въздействие. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно влияние върху стабилността на Стария континент и европейската икономика. Ситуацията в Близкия изток и доскорошните военните действия, преди примирието между Израел и Хамас, от една страна и между Израел и Хисбула, от друга, допълнително застрашават стабилността и икономическия климат и са предпоставка за допълнителна нестабилност в региона и дори в Европа. Тези конфликти и свързаните с тях процеси, включително ефектите от налаганите санкции, имат съществен ефект, както по отношение икономиките на отделните страни, така спрямо глобалните икономически процеси и са предпоставка за несигурност, в по-голяма или по-малка степен.

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

Очакваният растеж на реалния БВП на България за 2025 г. е ревизиран нагоре до 3.2% (според актуалните анализи на БНБ), подкрепен от устойчивото вътрешно търсене и ускоряването на инвестициите в очакване на пълното приемане на еврото. Основните двигатели остават разходите за крайно потребление, докато нетният износ продължава да има отрицателен принос поради послабото външно търсене от основни партньори като Германия.

За 2026 г. прогнозите сочат стабилен растеж от 3.1% (БНБ) до 2.7% (ЕК), като икономическата динамика вече се определя от фактическото приемане на България в Евророната от 01.01.2026 г.. Членството в паричния съюз действа като катализатор за чуждестранните инвестиции и намалява трансакционните разходи за бизнеса. Въпреки това, глобални предизвикателства като новите търговски тарифи от САЩ върху стоки от ЕС се очаква да окажат умерен натиск върху индустриалното производство и износа.

Частното потребление остава водещият компонент за растежа, подкрепено от продължаващото увеличение на реалните разполагаеми доходи и заетостта, в условията на инфлация, която се очаква да се стабилизира около 3.5% през 2026 г.

5. Инвестиции асоциирани дружества

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

	31.03.2026	Участие	31.12.2025	Участие
	хил. евро	%	хил. евро	%
Търговски парк Крайморе АД	2 841	30%	2 901	30%
	2 841		2 901	

Инвестициите в асоциирани предприятия са отчетени в междинния съкратен консолидиран финансов отчет на Групата по метода на собствения капитал. Датата на междинните финансови отчети на асоциираните предприятия е 31.03.2026 г.

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

6. Инвестиционни имоти

	Земи	Общо
	(хил. евро)	(хил. евро)
Отчетна стойност:		
Салдо на 01 януари 2024	9 467	9 467
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	12	12
Преносна стойност на 31 декември 2024	9 479	9 479
Салдо на 01 януари 2025	9 479	9 479
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	264	264
Преносна стойност на 31 декември 2025	9 743	9 743
Салдо на 01 януари 2026	9 743	9 743
Промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-
Преносна стойност на 31 март 2026	9 743	9 743

7. Други нетекущи инвестиции

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

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

Инвестициите са оценени по цена на придобиване. Ръководството е проверило инвестицията в други предприятие за наличие на обезценка на база извършени сделки на Българска фондова борса. Цената, по която се водят в Дружеството е значително по-ниска от пазарната. Не са установени фактори указващи основание за обезценка.

8. Предоставени заеми

Предоставени заеми	31.03.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Предоставени заеми, в т.ч.	10 550	8 325
Лихви	649	477
Общо	10 550	8 325

Предоставените заеми са при пазарни лихвени равнища и със срок на погасяване до една година

9. Вземания от клиенти и доставчици

Вземания от клиенти и доставчици	31.03.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Доставчици по аванси	4	4
Търговски вземания	21	21
Общо	25	25

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

10. Финансови активи на разположение за продажба

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

11. Пари и парични еквиваленти

	31.03.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Парични средства в евро в каса	1	1
Парични средства в евро в банкови сметки	39	12
Общо	40	13

12. Акционерен капитал

Към 31.03.2026 г. регистрираният акционерен капитал на „Ритейл мениджмънт“ АД възлиза на 2 491 695,78 евро., разпределени в 4 885 678 бр. акции с номинална стойност 0,51 (нула цяло петдесет и едно евро) евро за акция.

Списъкът на основните акционери притежаващи акции е представен по следния начин:

	Брой акции	% участие
Имо пропърти инвестмънтс София ЕАД	3 990 578	81,68
Други под 5%	895 100	18,32
Общо	4 885 678	100,00

13. Облигационни заеми

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ	31.03.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	12 999	12 878
Общо, това число:		
Нетекущи	11 504	11 504
Текущи – лихви и първо главнично плащане	1 495	1 374

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

На 08 април 2024 г. в Централен депозитар е регистрирана емисия облигации. Емитирани са 25 000 /двадесет и пет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 511,29 евро.

От 25.03.2025 г. с решение на Българска фондова борса АД облигационната емисия е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE с борсов код REMB.

Средствата от облигационния заем са използвани за покриване на разходите по емисията, погасяване на текущи задължения, предоставяне на заеми, придобиване на вземания, 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

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3%, се прилага минималната стойност от 3% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 7 /седем/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на 08.10.2024, 08.04.2025, 08.10.2025, 08.04.2026, 08.10.2026, 08.04.2027, 08.10.2027, 08.04.2028, 08.10.2028, 08.04.2029, 08.10.2029, 08.04.2030, 08.10.2030, 08.04.2031.

Изплащането на главницата е дължимо след първите две години гратисен период на вноски от 2 500 000евро от 2026 до 2031 г., като съответно датите на главничните плащания са както следва: 08.10.2026, 08.04.2027, 08.10.2027, 08.04.2028, 08.10.2028, 08.04.2029, 08.10.2029, 08.04.2030, 08.10.2030, 08.04.2031.

Очакваните плащания за лихви през 2026 г., на база 6-месечен EURIBOR и надбавка 1% са 616 хил.евро Очакваните изходящи потоци, при покачване на плаващия лихвен процент са представени в т.22 Управление на финансовия риск - лихвен риск.

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

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

14. Банкови заеми

БАНКОВ ЗАЕМ	31.03.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Банков инвестиционен заем	2 414	2 631
Общо, това число:		
Нетекуща част	1 538	1 755
Текуща част	876	876

Заемът е предоставен от търговска банка съгласно договор за банков заем на 28.12.2018г. Размер на заема 12 000 хил. лева. Срок на погасяване 120 месеца, в т.ч. 36 месеца гратисен период на главницата. Оставащи вноски след 31.03.2026 г. - 33 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.

15. Търговски и други финансови задължения

	Текущи		Нетекущи	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Подчинен срочен дълг	-	-	3 733	3 733
Търговски заеми	12 200	12 058	-	-
Общо балансова стойност	12 200	12 058	3 733	3 733

Получените дългосрочни заеми са по сключени два договора, със срок на погасяване над една година, а краткосрочните са по сключени три договора, със срок на погасяване до една година.

16. Разчети свързани от свързани лица

Свързани лица

1. Търговски парк Краймореие АД
2. Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ

Вид на свързаността

- 30% асоциирано предприятие
 23,36% асоциирано /реклафицирано/

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31
март 2026

3. Имо Пропърти инвестмънтс София ЕАД	Предприятие-майка
4. ИП Имоти ЕООД	Обща майка
5. Имо инвестмънт ЕООД	Обща майка
6. ECD (Malta) Limited	Крайна майка

	31.03.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Вземания		
Главници		
Собственици	785	3 111
Асоциирани дружества	11 260	11 237
Лихви		
Собственици	54	51
Асоциирани дружества	1 939	1 774
Общо	14 038	16 173
Задължения	-	-
Общо	-	-

Сделки със свързани лица

Приходи

	31.03.2026
	'000 евро
Приходи от лихви	17
Мажоритарен акционер	165
Асоциирани дружества	182

Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.03.2026
	хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати включително бонуси	(6)
Общо краткосрочни възнаграждения	(6)

17. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния съкратен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

На 19 май 2026 е обявена покана за свикване на редовно общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 18 юни 2026 г.

18. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет

Междинният съкратен финансов отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителния съвет на 26 май 2026 г.