Междинен консолидиран финансов отчет

РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

30 септември 2026 г.

Страница

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 1
Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние 2
Междинен консолидиран отчет за паричните потоци 3
Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал 4
Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет 5
Междинен консолидиран доклад за дейността
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014
Приложение № 4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.
Допълнителна информация от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.
Декларация от представляващите
Декларация от съставителя

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода приключващ на 30 септември 2026 г.

	30/09/2026 г. (хил. евро)	30/09/2025 г. (хил. евро)
Печалба от операции с дългови инструменти	-	333
Загуба от операции с дългови инструменти	-	(276)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	**-**	**57**
Финансови приходи лихви	1 023	802
Финансови разходи лихви	(736)	(711)
Нето приходи/разходи лихви	**287**	**91**
Други финансови разходи, нето	**(1)**	**(27)**
Оперативни приходи		
Приходи от услуги	28	27
Общо оперативни приходи	**28**	**27**
Оперативни разходи		
(Разходи за материали)	-	-
(Разходи за външни услуги)	(63)	(87)
(Разходи за възнаграждения на персонала)	(27)	(23)
Разходи за заплати	*(27)*	*(23)*
(Други разходи и загуби)	(1)	(2)
Общо оперативни разходи	**(91)**	**(112)**
Резултат от инвестиции , отчитани по метода на СК	**(102)**	**69**
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	**121**	**105**
Отсрочени разходи	**-**	**-**
Нетна печалба/(загуба) за периода	**121**	**105**
Друг всеобхватен доход	**-**	**-**
Общ друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	**121**	**105**
Общ всеобхватен доход за периода	**121**	**105**

Изготвил: ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Date: 2026.11.24 09:22:59 +02'00'
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор:
MILA KRUMOVA VALCHEVA Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA Date: 2026.11.24 13:30:00 +02'00'
/Мила Вълчева/

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 30 септември 2026 г.

	Приложение	30.09.2026 (хил. евро)	31.12.2025 (хил. евро)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	9 743	9 743
Инвестиции в асоциирани предприятия	5	2 799	2 901
Други нетекущи инвестиции	7	3	3
Репутация		5 917	5 917
Активи по отсрочени данъци		52	52
Всичко нетекущи активи		**18 514**	**18 616**
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	9	12	25
Вземания свързани лица извън групата	16	14 415	16 173
Вземания по предоставени заеми	8	13 527	8 325
Финансови активи за търгуване	10	4 388	4 382
Парични средства	11	47	13
Всичко текущи активи		**32 389**	**28 918**
ОБЩО АКТИВИ		**50 903**	**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		2 695	2 568
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		**13 048**	**12 927**
Нетекущи пасиви			
Получен облигационен заем	13	11 504	11 504
Нетекущи задължения банкови заеми	14	1 096	1 755
Подчинен срочен дълг	15	3 733	3 733
Пасиви по отсрочени данъци		993	993
Общо нетекущи активи		**17 326**	**17 985**
Текущи пасиви			
Текущи задължения банкови заеми	14	876	876
Текущи задължения по облигационни заеми	13	1 413	1 374
Търговски задължения		9	8
Текущи задължения свързани лица извън групата	16	3 796	-
Задължения свързани с персонала		1	5
Аванси от клиенти		2 301	2 301
Търговски заеми	15	12 133	12 058
Общо текущи пасиви		**20 529**	**16 622**
ОБЩО ПАСИВИ		**37 855**	**34 607**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**50 903**	**47 534**

Изготвил: ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Date: 2026.11.24 09:23:19 +02'00'
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: MILA KRUMOVA VALCHEVA Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA Date: 2026.11.24 13:30:16 +02'00'
/Мила Вълчева/

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода приключващ на 30 септември 2026 г.

	30/09/2026 г. (хил.евро)	30/09/2025 г. (хил.евро)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	41	33
(Плащания към доставчици)	(66)	(78)
Постъпления,/(плащания) за финансови инструменти, нето	(5)	686
(Плащания на възнаграждения и осигуровки на персонала)	(27)	(24)
Други парични потоци от оперативна дейност	(4)	(5)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	**(61)**	**612**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
(Плащания по предоставяне на заеми)	(6 457)	(6 297)
Постъпления от договори за цесии	3 514	1 832
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	**(2 943)**	**(4 465)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от получени заеми и лихви	3 970	6 281
(Плащания по предоставени заеми)	-	(2 036)
(Плащания на лихви по получени заеми)	(932)	(390)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	**3 038**	**3 855**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и еквиваленти през периода	**34**	**2**
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	13	12
Парични средства и еквиваленти в края на периода	**47**	**14**

Изготвил: ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Date: 2026.11.24 09:23:33 +02'00'

/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: MILA KRUMOVA VALCHEVA Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA Date: 2026.11.24 13:30:32 +02'00'

/Мила Вълчева/

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода приключващ на 30 септември 2026 година

хил.евро	Принадлежащ на Ритейл Мениджмънт АД				
	Основен капитал	**Резерви**	**Неразпределени печалби/ (Непокрити загуби)**	**Минори тарно участие**	**Общо собствен капитал**
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	-	-	121	-	**121**
Ефект от превалутиране	(6)	-	6	-	**-**
Салдо на 30.09.2026	**2 492**	**7 861**	**2 695**		**13 048**

Изготвил: ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA Date: 2026.11.24 09:23:47 +02'00'
/ Елена Драганова - управител Ел Финанс ЕООД /

Изпълнителен директор: MILA KRUMOVA VALCHEVA Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA Date: 2026.11.24 13:30:43 +02'00'
/Мила Вълчева/

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 30.09.2026 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 30 септември 2026 г. е 3 служители – управителни органи.

Средносписъчния 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 30 юни 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

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.
- *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- ***МСФО 9 Финансови инструменти***

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

- ***МСФО 10 Консолидирани финансови отчети***

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

- ***МСС 7 Отчет за паричните потоци***

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

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

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

- *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
- *Активи с нерегресни характеристики*. Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
- *Договорно свързани инструменти*. Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.

- ***Оповестявания***

- *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*. Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.

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

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 плановете 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

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

на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна продължава да е централно събитие, което оказва силно отрицателно общо въздействие. 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 по-слабото 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 Еврозоната 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:

	30.09.2026 хил. евро	Участие %	31.12.2025 хил. евро	Участие %
Търговски парк Крайморие АД	2 799	30%	2 901	30%
	2 799		**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 30.09.2026 г.

6. Инвестиционни имоти

Отчетна стойност:	Земи (хил. евро)	Общо (хил. евро)
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 30 септември 2026	**9 743**	**9 743**

7. Други нетекущи инвестиции

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
Неборсови капиталови инструменти	3	3
	3	**3**

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Предоставени заеми, в т.ч.	13 527	8 325
Лихви	*671*	*477*
Общо	**13 527**	**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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Доставчици по аванси	-	4
Търговски вземания	12	21
Общо	**12**	**25**

10. Финансови активи на разположение за продажба

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата		
Капиталови инструменти	4 388	4 382
	4 388	**4 382**

11. Пари и парични еквиваленти

	30.09.2026	31.12.2025
	хил. евро	**хил. евро**
Парични средства в евро в каса	1	1
Парични средства в евро в банкови сметки	46	12
Общо	**47**	**13**

12. Акционерен капитал

Към 30.09.2026 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	30.09.2026	31.12.2025
	хил. евро	**хил. евро**
Емитирани облигации с ISIN код BG2100012249	12 917	12 878
Общо, това число:		
Нетекущи	**11 504**	**11 504**
Текущи – лихви и първо главнично плащане	**1 413**	**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

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	**30.09.2026**	**31.12.2025**
	хил. евро	**хил. евро**
Банков инвестиционен заем	1 972	2 631
Общо, това число:		
Нетекуща част	1 096	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 30.09.2026 г. - 30 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**	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**	**хил. евро**
Подчинен срочен дълг	-	-	3 733	3 733
Търговски заеми	12 133	12 058	-	-
Общо балансова стойност	**12 133**	**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	***Вид на свързаността***
1. Търговски парк Крайморие АД	30% асоциирано предприятие

Свързани лица	*Вид на свързаността*
2. Имо Пропърти инвестмънтс София ЕАД	Предприятие-майка
3. ИП Имоти ЕООД	Обща майка
4. Имо инвестмънт ЕООД	Обща майка
5. ECD (Malta) Limited	Крайна майка

	30.09.2026 хил. евро	**31.12.2025 хил. евро**
Вземания		
Главници		
Собственици	765	3 111
Асоциирани дружества	11 299	11 237
Лихви		
Собственици	73	51
Асоциирани дружества	2 278	1 774
Общо	**14 415**	**16 173**
Задължения	**-**	**-**
Главници		
Собственици	3 793	-
Лихви		
Собственици	3	-
Общо	**3 796**	**-**

Сделки със свързани лица

Приходи

	30.09.2026 '000 евро
Приходи от лихви	
Мажоритарен акционер	*34*
Асоциирани дружества	*502*
	536

Разходи

	30.09.2026 '000 евро
Разходи за лихви	
Мажоритарен акционер	*3*
	3

Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30.09.2026 хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати включително бонуси	(27)
Общо краткосрочни възнаграждения	**(27)**

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.

18. Одобрение на междинния съкратен финансов отчет

Междинният съкратен финансов отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителния съвет на 24 ноември 2026 г.

Междинен доклад за дейността на

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

за периода 01.01.2026 г. - 30.09.2026 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „Ритейл Мениджмънт” АД е съставен към 30 септември 2026 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

I. Общи положения

„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.

II. Развитие на Ритейл Мениджмънт АД през периода

Промени в Ръководството на дружеството
Настъпили промени в управлението на Дружеството

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

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

Промени в наименованието и капитала на Групата
В рамките на третото тримесечие на 2026 г. няма настъпили промени в наименованието на Дружеството.

Промени в дейността на Групата
От началото на 2026 г. към момента на съставяне на настоящия доклад няма промени в дейността на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Към 30 септември 2026 г. основната дейност Дружеството се състои в придобиване, управление и продажба на участия в български дружества; финансиране на дружества, в които дружеството участва; и всяка друга дейност, незабранена със закон.

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

Име на дъщерното дружество	**Страна на учредяване**	**30.09.2026 %**	**31.12.2025 %**
Парк уей Пловдив ЕООД	България	100	100
Парк мениджмънт кампани ЕООД	България	100	100

Име на асоциираното дружество	**Страна на учредяване**	**30.09.2026**	**участие**	**31.12.2025**	**участие**
		хил. евро	**%**	**хил. евро**	**%**
Търговски парк Крайморие АД	България	2 799	30%	2 901	30.00%
		2 799		**2 901**	

Парк уей Пловдив ЕООД извършва следните основни дейности:
Търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, оперативен и финансов лизинг на движими и недвижими имоти, консултационна дейност в областта на сделките с недвижими имоти.

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

Стратегически цели на дружеството и неговите дъщерни дружества

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

Сделки със свързани лица
Информация относно сделките, сключени между свързани лица, през третото тримесечие на 2026 г., предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната дейност, по които Дружеството е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Свързани лица	***Вид на свързаността***
1. Парк уей Пловдив ЕООД	100% дъщерно предприятие
2. Парк мениджмънт Кампани ЕООД	100% дъщерно предприятие
3. Търговски парк Крайморие АД	30% асоциирано предприятие
4. Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	Финансов актив
5. Имо Пропърти инвестмънтс София ЕАД	Предприятие-майка
6. ИП Имоти ЕООД	Обща майка
7. Имо инвестмънт ЕООД	Обща майка
8. ECD (Malta) Limited	Крайна майка

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

Стратегически цели на дъщерните дружества

Стратегически цели на Парк уей Пловдив ЕООД са:
- ✓ Поддържане на оптимално съотношение цена-качество на продукта;

- ✓ Повишаване на пазарния дял в страната и региона;

За периода на третото тримесечие на 2026 г не са поръчвани и не са извършвани важни научни изследвания и разработки. Групата няма регистрирани клонове.

Сделки със свързани лица
Информация относно сделките, сключени между свързани лица, през 2026 г., предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната дейност, по които Групата е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.
Свързаните лица на Групата включват собствениците, съвместни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други предприятия под общ контрол, описани по-долу. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път и в брой.

Сделки с ключов управленски персонал

	30.09.2026 '000 лв.
Заплати	(27)

Сделки със свързани лица

Приходи

	30.09.2026 '000 евро
Приходи от лихви	
Мажоритарен акционер	*34*
Асоциирани дружества	*502*
	536

Разходи

	30.09.2026 '000 евро
Разходи за лихви	
Мажоритарен акционер	*3*
	3

Разчети със свързани лица

	30.09.2026 хил. евро	**31.12.2025 хил. евро**
Вземания		
Главници		
Собственици	765	3 111
Асоциирани дружества	11 299	11 237
Лихви		
Собственици	73	51
Асоциирани дружества	2 278	1 774
Общо	**14 415**	**16 173**
Задължения		
Главници		
Собственици	3 793	-
Лихви		
Собственици	3	-
Общо	**3 796**	**-**

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена групата на емитента

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.
Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на дружеството и на привлечения от него заемен 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.

Ръководството счита, че паричните средства по банкови и депозитни сметки към 30 септември 2026 г. не са изложени на кредитен риск, тъй като са в банка с висок рейтинг и сумите са до защитения по закон размер.

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

Лихвен риск
Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа се характеризираща се с неособено позитивни тенденции, като отстъпление от пазарни позиции и рецесионни процеси при някои от водещите икономики, което оказва влияние на стопанската инициатива като цяло.
В конкретната среда икономическите субекти осъществяват дейност при условия на текущи лихвени нива, които евентуално биха могли да се повишат, като следствие от въздействието на различни фактори, включително инфлационни такива. Подобни промени биха довели до поскъпването на финансовите ресурси, нарастване на цената на финансирането, необходимостта от заделянето на по-голям оперативен ресурс за обслужване на задълженията и респективно създаване на предпоставки за нарастване на ликвидния риск.
Дейността на Дружеството е обект на риск от колебанията в лихвените проценти, до степента, в която лихвоносните активи/пасиви търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.
Финансовите пасиви – облигационният заем и банков кредит са с плаващ лихвен процент. Междуфирмените кредити дадени и получени са с фиксиран лихвен процент.
Финансовите пасиви са изложени на максимален риск.

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

Дата на лихвено плащане	3%	4%	5%	6%
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
08.10.2026 г.	192	256	321	384
08.04.2027 г.	172	230	287	344

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

Справедливи стойности
Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансов инструменти чрез

продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За такива дружеството приема БФБ, големите търговски банки, както и сключените директни сделки между страни, участници на местния или чужд пазар, по отношение на притежаваните малцинствени дялове. Към датата на финансовия отчет такава информация дружеството не притежава и не е могло да получи.
В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения и банковите депозити, се очаква те да се реализират, чрез тяхното цялостно погасяване. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.
Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

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

Матуритетен анализ

Управление на капитала
С управлението на капитала Дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.
Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.
Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.
Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.
Дружеството наблюдава капитала си, като използва съотношение на 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.

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.

Одобрение на финансовия отчет
Междинният консолидиран финансов отчет към 30.09.2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24.11.2026 г.

24.11.2026 г.
София

MILA KRUMOVA VALCHEVA
Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA
Date: 2026.11.24 13:31:16 +02'00'

Мила Вълчева.... .....
/Изпълнителен директор/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.7
ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014
НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 ГОДИНА ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА,
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЕРИОДА
01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

През изтеклото второто тримесечие на 2026 г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от „„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и могат да се считат за вътрешна информация.

1. Обявяване на вътрешна информация с натрупване за периода 01 януари 2026 г. до 30 септември 2026 г.:

Междинните отчети на индивидуална и консолидирана база съдържат информация за печалбата на компанията – майка, както и за печалбата на консолидирана база

На 24.08.2026, е публикувана Отчет на облигация второ тримесечие на 2026 г.
На 21.08.2026 е публикуван Междинен консолидиран отчет за второ тримесечие на 2026
На 28.07.2026 е публикуван Междинен индивидуален отчет за второ тримесечие на 2026
На 23.06.2026, е публикувана Актуализация на Устав 2026 г.
На 19.06.2026 е публикуван протокол от Редовно годишно общо събрание на акционерите
На 26.05.2026 е публикуван Междинен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2026
На 26.05.2026 е публикуван Отчет на облигация първо тримесечие
На 19.05.2026 е обявена покана за Редовно Годишно Общо Събрание на Акционерите
На 23.04.2026 е публикувана КОРЕКЦИЯ Годишен индивидуален одитиран финансов отчет за 2025 г.
На 23.04.2026 е публикуван Годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2025 г.
На 30.03.2026, е публикуван Годишен индивидуален одитиран финансов отчет за 2025 г.
На 25.02.2026, е публикуван Отчет на облигация четвърто тримесечие РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
На 25.02.2026, е публикуван Консолидиран финансов отчет четвърто тримесечие РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
На 27.01.2026, е публикуван Междинен индивидуален отчет за четвърто тримесечие на 2025
На 05.01.2026, е публикувано Уведомление за сделка с лице, тясно свързано с лице с ръководни функции, съгласно член 19 от Регламент 596/2014
На 27.11.2025, е публикуван Отчет на облигация трето

2. Медии за разкриване на информация:

- Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством следните източници – www.infostock.bg; www.extri.bg; www.fsc.bg; както и на електронната си страница: https://retailmanagement.bg

24.11.2026 г.
гр. София

MILA KRUMOVA VALCHEVA
Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA
Date: 2026.11.24 13:31:36 +02'00'

Мила Вълчева
Изпълнителен Директор

Приложение № 4

от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.

за периода 01.01.2026 – 30.09.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

През отчетния период контрол върху „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД упражнява Имо пропъртис инвестмънтс София ЕАД

Наименование на акционер	Брой притежавани Акции	Процент от капитала
Имо пропърти инвестмънтс София ЕАД	3 990 578	81.68

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

Не са откривани производства по несъстоятелност на дружествата от Групата на Ритейл Мениджмънт АД.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

Не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

През 2026 г. Групата не е сключвала такъв тип сделки.

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

Не са приемани решения за промяна на одиторите на дружеството майка през периода на отчитане за „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството и неговата група, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През отчетния период „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД не е закупило, продало или заложило дялови участия в търговски дружества.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават от публично предлагани ценни книжа.

През отчетния период не са настъпили други обстоятелства, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, продадат или продължат да притежават ценни книжа от Ритейл Мениджмънт АД

24.11.2026 г.
гр. София

MILA KRUMOVA VALCHEVA
Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA
Date: 2026.11.24 13:31:49 +02'00'

Мила Вълчева
Изпълнителен директор

Допълнителна информация

от НАРЕДБА № 2 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
за периода 01.01.2026 – 30.09.2026 г.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:
През отчетния период не са направени промени в счетоводната политика.

Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:
През отчетния период не е настъпила промяна в групата на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Тя включва следните дъщерни дружества:

		30.09.2026 г.
Дъщерно дружество	**дял %**	**дейност**
Парк уей Пловдив ЕООД	100	Операции с недвижими имоти
Парк мениджмънт кампани ЕООД	100	Операции с недвижими имоти

Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:
През изтеклия период не са извършени организационни промени в Дружеството – майка и неговите дъщерни.

Информация относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година
„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и неговите дъщерни не са публикували прогнози относно резултатите от текущата финансова година.

Информация за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;
Към 30 септември 2026 г. лицата, които притежават над 5 на сто от гласовете в общото събрание на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД са както следва:

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

Информация за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на тримесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; 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 не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал; общата стойност на всички производства не надхвърля 10 на сто от собствения им капитал.

Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок:
Информация за отпуснатите заеми от емитента и неговите дъщерни е посочена в т. 8 и 16 от Поясненията към Междинния финансов отчет на Дружеството.

24.11.2026 г.
гр. София

MILA KRUMOVA VALCHEVA
Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA
Date: 2026.11.24 13:32:00 +02'00'

Мила Вълчева
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, 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 консолидирани финансови отчети за третото тримесечие на 2026 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. Междинният консолидиран доклад за дейността на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за третото тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието.

Декларатор:

MILA KRUMOVA VALCHEVA
Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA
Date: 2026.11.24 13:32:47 +02'00'

Мила Вълчева

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

Долуподписаната,

Елена Николова Драганова – в качеството ми на съставител на междинния консолидиран финансов отчет за третото тримесечие на 2026 г. на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Доколкото ми е известно:

1. Комплектът консолидирани финансови отчети за третото тримесечие на 2026 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. Междинният консолидиран доклад за дейността на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за третото тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието.

Декларатор:

ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Digitally signed by ELENA NIKOLOVA DRAGANOVA
Date: 2026.11.24 09:24:20 +02'00'

Елена Драганова