До
- „ЮГ Маркет“ АД
- Комисия за финансов надзор
- Българска фондова борса АД
- Обществеността

Отчет за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени облигации с ISIN код BG2100012249**, издадена от „РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, номинална стойност 25 000 000 (петнадесет милиона) лева, дата на издаване: 08.04.2024 г.;**

период: 01.10.2025 – 30.09.2026 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100б, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД в качеството му на емитент на първа по ред емисия корпоративни облигации, емитирани на 08.04.2024 г.

1. Изразходване на набраните средства от емисията

Средствата от настоящата облигационна емисия са използвани за придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове на обща стойност 25 000 000 лв. с цел генериране на капиталова доходност при умерени нива на риск, докато се появят подходящи възможности за инвестиране на средствата в недвижими имоти на приемливи за дружеството цени. Критериите, съгласно които са избрани тези обекти на инвестициите, са тяхната ликвидност, потенциал за генериране на доходност и рисков профил. Преценката за придобиване на дяловете е на ръководството на дружеството. Средствата са инвестирани в дялове на 3 договорни фонда в размер съответно 7 700 000.00 лв., 8 300 000.00 лв. и 9 000 000.00 лв.

Придобити/записани/ са новоиздадени дялове в следните договорни фондове:

- ДФ Юг Маркет Максимум - 4 385 465.31 дяла за 7 700 000.00 лв.
- ДФ Плюс - 8 188 634.56 дяла за 8 300 000.00 лв
- ДФ Навигатор Плюс - 8 689 775.03 дяла за 9 000 000.00 лв-

Към настоящия момент емитента не притежава дялове в ДФ Юг Маркет Максимум, като това е видно от Книгата на притежателите на дялове към 31.12.2024 г..В тази връзка ограниченията по чл.100,ал.3,т.5 от ЗППЦК са спазени и не е налице необходимост от смяна на довереника.

Управляващите дружества, които организират и управляват, договорните фондове, в които са инвестирани средствата от облигационната емисия не са свързани лица с емитента, с изключение на УД „Импакт Капитал“ ЕАД което притежава косвено, чрез управляваните от него договорни фондове над 5 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Впоследствие придобитите дялове в посочените договорни фондове са продадени и средствата от емисията са реинвестирани в следните направления:

1) Погасяване на задължения- 2 533 794.55 лв.
2) Предоставени заеми и придобити вземания- 21 025 444.11 лв.
3) Придобиване на финансови инструменти (акции)- 2 039 000.00 лв.

ОБЩО- 25 598 238.66 лв.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Облигационната емисия е обезпечена чрез учредяване на първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, ЕИК 160114162, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.30.103 /нула, седем, нула, седем, девет, точка, три, нула, точка, едно, нула, три/, по кадастрална карта на гр. Бургас, одобрена със заповед № РД-18 - 9 от 30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1273 от 21.07.2011 на Началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, кв. Крайморие, с площ 56 788 кв.м. /петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и осем кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 07079.10.37; 07079.10.54; 07079.10.55;

07079.10.49; 07079.10.48; 07079.10.40; 07079.10.51; 0779.10.42; 07079.10.43; 07079.10.56; 07079.10.41; 07079.10.57; 07079.10.47; 07079.10.45; 07079.10.52; 07079.10.46; 07079.10.44; 07079.10.38; 07079.10.50, номер по предходен план: квартал 34, парцел III, при съседи за имота: 07079.30.105; 07079.30.104; 07079.30.754; 07079.30.101; 07079.30.752;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.30.152 /нула, седем, нула, седем, девет, точка, три, нула, точка, едно, пет, две/, по кадастрална карта на гр. Бургас, одобрена със заповед № РД-18- 9 от 30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1273 от 21.07.2011 на Началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, кв. Крайморие, с площ 42 110 кв.м. /четиридесет и две хиляди сто и десет кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 07079.10.32 07079.10.33; 07079.10.35; 07079.10.34; 07079.10.30; 07079.10.31, 07079.10.36, номер по предходен план: 2023, 2034, 20 квартал 35, парцел 22, при съседи за имота: 07079.30.754; 07079.30.150; 07079.30.151; 07079.30.749; 07079.30.154; 07079.30.153.

3. Финансови съотношения

„РИТЕИЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД в качеството си на емитент на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени, е поело ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

- *Съотношение Пасиви/Активи* - максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 30 септември 2026 г. съотношението Пасиви/Активи на консолидирана база е 74 %.

- *Покритие на разходите за лихви* - минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05.

Към 30 септември 2026 г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,10.

- *Текуща ликвидност* - текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0,25.

Към 30 септември 2026 г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 1,58.

Ако наруши повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат съотношенията в заложените норми.

4. Плащания по емисията

Към датата на публикуване на настоящия отчет няма непогасени лихви и главници по емисията.

Изплатените и падежирали лихви от 01 октомври 2025 г. до 30 септември 2026г. са както следва

- По лихва 382 778,10 евро.

За периода от 01 октомври 2026 г. до 24 ноември 2026г. няма падежирали и неизплатени лихви, а изплатените лихви и главници са в размер на 1 549 828,65 евро.

Дата: 24.11.2026 г.

MILA KRUMOVA VALCHEVA Digitally signed by MILA KRUMOVA VALCHEVA Date: 2026.11.24 13:34:23 +02'00'

Изпълнителен директор: _____

/**МИЛА ВЪЛЧЕВА**/