

**MTF SOFIA**

**ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ**  
**Относно допускане до търговия на емисия акции на**  
**РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**на**  
**сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“**

Вид на финансовия инструмент	Обикновени, поименни, безналични акции с право на глас	
Брой	4 885 678 (четири милиона осемстотин осемдесет и пет хиляди шестотин седемдесет и осем)	
Присвоен номер по ISIN:	BG1100015244	
	на акция	общо
Номинална стойност	1 лв.	4 885 678 лв.

***MTF Sofia не одобрява и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в информационния меморандум информация.***

**ОТГОВОРНИ ЛИЦА:**

Лица, отговарящи за информацията, дадена в информационния меморандум:

- Мила Крумова Вълчева, в качеството ѝ на Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Ритейл мениджмънт“ АД;
- Нели Илиева Кръстева-Кьосева, в качеството ѝ на член на Съвета на директорите на „Ритейл мениджмънт“ АД;
- Щилян Мирославов Ничев, в качеството му на член на Съвета на директорите на „Ритейл мениджмънт“ АД;
- Юлиян Ангелов Ангелов в качеството му на съставител годишните одитирани индивидуални и консолидирани финансови отчети към 31.12.2022г., 31.12.2023г. и 31.12.2024г.;
- Мария Людмилова Нунева, регистриран одитор с индивидуален № 0611/2005 ИДЕС, с адрес гр. Варна, ул. "Оборище" № 36, ет. 7, ап.62, в качеството и на лице, заверило индивидуалните и консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024г. В одитираните отчети на дружеството за 2023г. (индивидуален и консолидиран) се съдържат съпоставими данни за 2022г., като съответните данни са приети и потвърдени от одитора. С нарочно изявление, подписано от одитор Мария Нунева, същата е аргументирала и потвърдила това;
- Теодора Георгиева Якимова-Дренска, в качеството ѝ на Изпълнителен директор и Валентина Динева Тончева, в качеството ѝ на Прокурист на ИП „Юг Маркет“ ЕАД.

Членовете на Съвета на директорите на „Ритейл мениджмънт“ АД Мила Крумова Вълчева, Нели Илиева Кръстева-Кьосева и Щилян Мирославов Ничев, както и Теодора Георгиева Якимова-Дренска - изпълнителен директор и Валентина Динева Тончева - прокурист на ИП „Юг Маркет“ ЕАД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Информационния меморандум. Съставителят на финансовите отчети на „Ритейл мениджмънт“ АД, в качеството си на лице по чл.17, ал.1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните одитирани индивидуални и консолидирани финансови отчети на Емитента към 31.12.2023г. и 31.12.2024г и потвърдените с нарочно изявление данни към 31.12.2022г.. Одиторът на Дружеството отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните финансови отчети на Дружеството

Мила Крумова Вълчева, в качеството си на представляващ „Ритейл мениджмънт“ АД, декларира, че след като е положила всички разумни грижи, се е уверила, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Информационния меморандум, доколкото ѝ е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

**Дата на съставяне: 06.06.2025г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ НА ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ:**

<b>ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b> .....	<b>4</b>
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	<b>25</b>
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИЯТА</b> .....	<b>37</b>
<b>4. ПЪРВОНАЧАЛНА РЕФЕРЕНТНА ЦЕНА ИЛИ ЦЕНОВИ ДИАПАЗОН НА ЕМИСИЯТА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ.</b> .....	<b>38</b>
<b>5. РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА И ДЯЛОВО УЧАСТИЕ СЛЕД ЕМИТИРАНЕТО</b> .....	<b>39</b>
<b>6. В СЛУЧАИТЕ НА ПОДПИСКА</b> .....	<b>39</b>
<b>7. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО, ЧЕ НА БАЗАТА НА НАСТОЯЩИЯ ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ:</b> .....	<b>39</b>
<b>8. ПОЗОВАВАНЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ИНФОРМАЦИЯ, КАКТО И ИЗЯВЛЕНИЕ, ЧЕ ДАННИТЕ В ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ СА АКТУАЛНИ</b> .....	<b>39</b>
<b>9. ДАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ИНФОРМАЦИОННИЯ МЕМОРАНДУМ</b> ..	<b>39</b>
<b>10. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА</b> .....	<b>40</b>
<b>11. СЪОБЩЕНИЕ, УКАЗВАЩО КЪДЕ СА ДОСТЪПНИ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И АКТУАЛНИЯ УСТАВ НА ДРУЖЕСТВОТО</b> .....	<b>40</b>
<b>12. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ОДОБРЕНИЕТО НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ</b> .....	<b>40</b>
<b>13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА, АКО ИМА ТАКИВА, ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ДВАНАДЕСЕТ МЕСЕЦА</b> .....	<b>40</b>
<b>14. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ОТГОВОРНОСТ</b> .....	<b>41</b>

## **ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:**

„Дружеството“ или „Емитентът“ - „Ритейл мениджмънт“ АД;

ИП – Инвестиционен посредник;

АД – Акционерно дружество;

СД – Съвет на директорите;

ОСА – Общо събрание на акционерите;

ЕЦБ – Европейската централна банка;

ЕС – Европейски съюз;

ЕК – Европейска комисия

ЕИЗ – Европейска икономическа зона;

БНБ – Българска народна банка;

БФБ – Българска Фондова Борса АД;

БВП – Брутен вътрешен продукт;

ТРРЮЛНЦ – Търговски регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел;

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители.

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **1.1. Фирма и търговско наименование на емитента, ЕИК или еквивалентен номер от съответния регистър**

„Ритейл мениджмънт“ АД е акционерно дружество, учредено съгласно българското законодателство и регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 200282199.

### **1.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента**

Дружеството е регистрирано в ТРРЮЛНЦ на дата 06.08.2008 г. като акционерно дружество и е с неопределен срок на съществуване.

### **1.3. Седалище и адрес на управление на емитента**

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район Овча купел, ул. Горица №6.

### **1.4. Данни за ISIN, CFI, FISIN и LEI кодове**

Емисията акции, емитирани от „Ритейл мениджмънт“ АД е с идентификационен номер ISIN BG1100015244, CFI кодът на Емитента е ESVUFR, FISIN кодът на Емитента е RITEJLMENIDZHMA/SH BGN4885678. LEI кодът на Емитента е 89450018N9PF9OLUOF33.

### **1.5. Актуални телефон, факс, е-мейл, уеб адрес за кореспонденция на емитента**

Тел.: +359 88 980 5915

E-mail: [office@retailmanagement.bg](mailto:office@retailmanagement.bg)

Уеб адрес: [www.retailmanagement.bg](http://www.retailmanagement.bg)

### **1.6. Лице за контакт**

Лице за контакт с Емитента е Нели Кръстева-Кьосева, в качеството ѝ на член на Съвета на директорите на „Ритейл мениджмънт“ АД, тел. за контакт: +359 88 980 5915.

### **1.7. Описание на основната дейност на емитента**

Съгласно данни от търговския регистър, вписаният предмет на дейност на „Ритейл мениджмънт“ АД е 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, придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва както и всички останали дейности, които не са забранени от закона. „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Емитентът е дружество от холдингов тип и неговата дейност е свързана основно с управление на дъщерните му дружества, за които основен пазар е пазарът на недвижими имоти. Допълнително, „Ритейл мениджмънт“ АД осъществява и операции на капиталовия пазар с цел генериране на приходи. Съществен дял в активите на групата са инвестиционни имоти, земи в границите на град Пловдив. Секторът, в който оперира Групата, се отличава със среда с висока степен на конкуренция. Ключов фактор за успеха е способността на Емитента и неговата икономическа група е да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

### **1.8. Пазарен дял и основни конкуренти на емитента**

Основни конкуренти на дъщерните дружества от групата и съответно на дружеството майка са други дружества изграждащи и развиващи индустриални паркове, жилищни, офис и административни сгради на територията на страната. Секторът на недвижимите имоти се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. Предвид натова Емитентът счита, че пазарният му дял на пазарите на които оперира не е съществен.

През 2024 г. Ритейл парковете доминират като основен двигател на пазара на търговски площи. Завършени са над 81 хил. кв. м нови площи, а за 2025 г. се очакват още 103 хил. кв. м. Интересът на търговците се дължи на стабилното потребление и желанието за разрастване в по-малки населени места, където доминират дискаунт вериги и супермаркети. Сегментът на търговските центрове не добави значими нови проекти през 2024 г., като собствениците се фокусират върху обновяване на обекти и оптимизиране на микса от наематели. Един от най-очакваните проекти е Promenade Mall в Пловдив (60 500 кв. м), чиято готовност се очаква през 2026 г.. Общият обем на моловете в страната надхвърля 800 хил. кв. м. Индустриалните площи бележат активност, като през 2024 г. са завършени около 200 хил. кв. м, предимно за собствено ползване от местни предприятия. Очаква се през 2025 г. да се наблюдава ръст на спекулативни проекти над 10 хил. кв. м, свързан с формирането на големи инвеститори в логистичния сектор. Сред значимите проекти край София са логистичният център „Илиянци“ (11 хил. кв. м).

Пазарът на бизнес имоти привлича над 360 млн. евро инвестиции през 2024 г., което представлява ръст с 60% спрямо предходната година. Тенденцията се обяснява с успокояване на лихвите и стабилизиране на наемните нива, които растат предимно чрез инфлационни индексации.

Прогнозите за пазара на търговски площи в България през 2025 г. сочат стабилен ръст и възстановяване, подпомогнати от икономически фактори и глобални тенденции.

Очаква се продължаване на ръста на наемите за първокласни търговски обекти, особено в София и големите градове. Прогнозите за Европа предвиждат средно увеличение на наемите с 1,9% през 2025 г., което се отразява и в българския контекст. Цените на търговските площи също ще се повишават, като в София и регионалните центрове се очаква 2,4% ръст.

Секторът на търговските площи привлича инвеститори поради по-високата доходност и стабилността на възвръщаемостта. Търговските улици, търговски центрове и логистични паркове остават предпочитани, особено в гр. София и гр. Пловдив. Експертите отбелязват нарастващ интерес към активи, генериращи доходност, което подкрепя инвестициите в този сектор.

Столицата продължава да доминира с нови проекти в бизнес райони като Младост и Центъра, докато в Пловдив и Бургас се очаква оживление при бизнес имотите поради инфраструктурни и индустриални инициативи. Вътрешната миграция към големите градове също стимулира търсенето.

Икономическият растеж, стабилизирането на наемните нива и отсъствието на сериозни сътресения на пазара допринасят за оптимистичните прогнози. Възстановяването на търговската дейност след пандемията и засилването на логистичните оператори също играят роля.

Макар че няма сериозни рискове, възможният прием на България в еврозоната през 2026 г. може да повлияе на цените на имотите, но в рамките на 9–10% ръст. Експертите подчертават, че пазарът на недвижими имоти ще остане спокоен и предсказуем през 2025 г.

Анализът на данните за вписванията в Имотния регистър (2021-2024) показва, че основните тенденции са снижение на общия обем на вписванията по имотни сделки. От 622 403 през 2021 г. до 430 248 през 2024 г. Законни ипотечи намаляват драстично: от 12 991 през 2021 г. до 7 438 през 2024 г. Договорни ипотечи също се свиват: от 35 995 през 2021 г. до 32 067 през 2024 г. Това контрастира с данните за гр.София, където 73% от сделките се извършват с ипотечка.

Таблица № 1. Данни за вписванията от Имотния регистър за периода 2021г-2024г..

	Продажби	Законни ипотечи	Договорни ипотечи	Общо вписвания	Заличени искиви молби	Заличени възбрани	Заличени ипотечи
<b>4 - то тримесечие</b>	<b>60429</b>	2991	13076	168257	172	8678	9615
<b>3 - то тримесечие</b>	54 138	2 584	11 764	145 495	137	8 782	8 962
<b>2 - ро тримесечие</b>	54 371	2 519	10 329	156 991	144	8 443	8 472
<b>1 -во тримесечие</b>	43 799	<b>2335</b>	<b>9974</b>	<b>127762</b>	178	9 417	9 344
<b>Общо 2024</b>	<b>212 737</b>	<b>7 438</b>	<b>32 067</b>	<b>430 248</b>	<b>459</b>	<b>26 642</b>	<b>26 778</b>
<b>4 - то тримесечие</b>	62 398	2 823	11 503	162 747	150	9 201	8 786
<b>3 - то тримесечие</b>	54 277	2 358	9 326	147 513	134	8 608	8 325
<b>2 - ро тримесечие</b>	63 928	3 006	10 221	166 780	142	8 773	9 616
<b>1 -во тримесечие</b>	44 461	2 009	7 907	133 555	152	8 748	9 165
<b>Общо 2023</b>	<b>225 064</b>	<b>10 196</b>	<b>38 957</b>	<b>610 595</b>	<b>578</b>	<b>35 330</b>	<b>35 892</b>
<b>4 - то тримесечие</b>	67 362	2 667	10 341	182 103	177	8 751	9 431
<b>3 - то тримесечие</b>	62 459	2 646	9 300	159 236	165	8 694	9 515
<b>2 - ро тримесечие</b>	63 928	3 006	10 221	166 780	142	8 773	9 616
<b>1 -во тримесечие</b>	48 875	2 470	7 779	132 611	125	8 432	9 663
<b>Общо 2022</b>	<b>242 624</b>	<b>10 789</b>	<b>37 641</b>	<b>640 730</b>	<b>609</b>	<b>34 650</b>	<b>38 225</b>
<b>4 - то тримесечие</b>	75 207	3 702	10 403	177 170	140	8 824	10 271
<b>3 - то тримесечие</b>	67 328	3 332	8 907	160 188	130	7 779	9 310
<b>2 - ро тримесечие</b>	61 289	3 482	9 595	158 907	134	7 806	8 626
<b>1 -во тримесечие</b>	44 113	2 475	7 090	126 138	121	7 127	7 995
<b>Общо 2021</b>	<b>247 937</b>	<b>12 991</b>	<b>35 995</b>	<b>622 403</b>	<b>525</b>	<b>31 536</b>	<b>36 202</b>

Източник: Службата по вписванията

През 2024 г. Българската фондова борса (БФБ) отбеляза значителен растеж и активност, като отчетените ключови показатели показват положителна динамика в търговията и финансовите резултати. Годишният оборот на БФБ за 2024 г. достига 975 млн. лева, което е увеличение с 24% спрямо 2023 г. Броят на сключените сделки през 2024 г. е 77 350, с ръст от 14% спрямо предходната година. през четвъртото тримесечие на 2024 г. оборотът на пазарите, организирани от БФБ, възлиза на над 300 млн. лева, с повишение от 30% спрямо същия период на 2023 г. Най-ликвидните емисии през 2024 г. са на „Еврохолд България“, „Шелли груп“ и „Софарма“.

Най-голям дял от оборота, реализиран на БФБ има сегментът на борсово търгуваните продукти с 53,4%, следван от пазара за облигации с 22,68% и сегмента акции Premium и Standard с 12,54%. Обемът на търговия с облигации се увеличава значително, като за деветмесечието на 2024 г. оборотът с дългови ценни книжа е около пет пъти по-висок спрямо предходната година и вече съставлява около 40% от търговията на БФБ.

Секторът „Финансови и застрахователни дейности“ е лидер по оборот през годината с почти 37 млн. лева, следван от „Операции с недвижими имоти“ и „Преработваща промишленост“.

Основните конкуренти на дружеството, публични дружества в сферата на недвижими имоти са:

Таблица № 2

Име	Брой фин. инструменти
Алфа България АД	169 952 395
Велграф асет мениджмънт АД	68 979 758
Инвестиционна компания Галата АД	68 571 234
ТК-имоти АД	47 850 625
Браво пропърти фонд АДСИЦ	36 700 000
Алфа България АД	26 120 000
Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ	23 379 995
Регала инвест АД	18 428 734
Риъл булленд АД	8 050 613
Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ	6 925 156
Би Джи Ай груп АД	6 665 000
235 холдингс АД	5 109 000
Еуротерра България АД	4 550 000
Интерлоджик-лизинг АД	4 547 434
Грийн таун проджектс АД	4 059 000
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	3 309 560
Винъс АД	3 062 500
Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ	2 999 995
Сток плюс АД	2 885 679
Химснаб България АД	2 494 631
Елеа кепитъл холдинг АД	2 156 802
Интерлоджик-имоти АД	2 136 960
Слънчев бряг АД	1 957 808
Алтерон АДСИЦ	1 504 998
Тиз инвест АД	1 376 562
Вега АД	1 361 394

Източник: БФБ София

**Основните показатели на стопанската среда**, които оказват влияние върху дейността на дружеството за периода 2024 – 2022 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2024	Източник	2023	Източник	2022	Източник
БВП в млн. лв.	202 861	БНБ	185 233	БНБ	168 360	БНБ
Реален темп на изменение на БВП	2,80%	БНБ	1,90%	БНБ	4,00%	БНБ
ХИПЦ изменение спрямо предходен период	2,10%	БНБ	5,00%	БНБ	14,30%	БНБ
Среден валутен курс щатски долар за годината	1,81	БНБ	1,81	БНБ	1,86	БНБ
Валутен курс щатски долар в края на годината	1,88260	БНБ	1,76998	БНБ	1,83371	БНБ
Основен лихвен процент в края на годината	3,04%	БНБ	3,80%	БНБ	1,30%	БНБ
Безработица (в края на годината)	3,80%	НСИ	4,00%	НСИ	3,90%	НСИ
Кредитен рейтинг на Р България по Fitch (дългосрочен)	ВВВ	МФ	ВВВ	МФ	ВВВ	МФ

Очакванията са растежът на реалният БВП на България за 2024 г. да възлезе на 2.3%, което ще се определя най-вече от нарастването на разходите за крайно потребление и положителния принос на запасите, докато инвестициите в основен капитал и нетният износ ще допринасят отрицателно за изменението на икономическата активност. Растежът на реалния БВП се очаква да се ускори до 2.5% през 2025 г. и до 3.0% през 2026 г., като тази динамика ще се определя главно от прогнозираното преминаване на инвестициите и на износа на стоки и услуги от спад през 2024 г. към растеж през останалата част от прогнозния хоризонт. Частното потребление се очаква да нараства с високи темпове през периода 2024 - 2026 г. и да бъде компонентът на БВП с най-висок положителен принос за растежа, което е в съответствие с прогнозираното увеличение на заетостта и на реалния разполагаем доход на домакинствата.

### 1.9. Информация за структурата на оборота по видове дейност и/или търговски направления.

Таблица № 3 структурата на оборота по видове дейности на Емитента.

	2024	2023	2022	2024	2023	2022
	На база консолидиран отчет в хил. лв.			на база индивидуален отчет в хил.лв.		
	одитирани данни			одитирани данни		
<b>Финансови приходи в т.ч</b>	<b>3 592</b>	<b>2 302</b>	<b>1 427</b>	<b>1 322</b>	<b>2 296</b>	<b>0</b>
приходи от лихви	1338	0	2	1 322	0	
нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1874	0	1 425	0	0	0
нетна печалба от последваща оценка на финансови активи	0	2 302	0	0	0	0
нетна печалба от операции с финансови активи	380	0	0	0	2 296	0

Източник: Одитирани годишни индивидуални и консолидиран финансови отчети към 31.12.2023г. и 31.12.2024г. и потвърдени от одитор съпоставими данни към 31.12.2022г.

От съществено значение за текущата дейност на Емитента са промените в стойността на притежаваните финансови активи, на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми.

Нетната печалба от операции с финансови активи, е следствие на последваща им оценка от независим оценител (разликата между стойността, определена на база оценка по справедлива стойност и стойността на актива на база реална сделка).

### 1.10. Информация за основни клиенти и значителни договори за емитента.

Емитентът, за който за целите на допускане на акциите до търговия на сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA се изготвя настоящия Информационен меморанду, е дружество от холдингов тип и притежава и управлява портфейл от участия в капитала на други дружества. Приходите, на които разчита дружеството, са от получаване на полагащите се дивиденди от дружествата, в които има участие и/или от продажба на участия от портфейла на други дружества. Друга част от приходите му са свързани с договори за заеми и цесии на вземания.

В следващата таблица са представени основните контрагени по вземанията на емитента

Таблица № 4 Контрагенти по вземания на Емитента по размер и вид договор към 31.12.2024 г.

Контрагент	Размер (в лв.)	Вид Договор
Търговски Парк Крайморие АД	над 5 000 000	Подчинен срочен дълг
Парк уей Пловдив ЕООД	над 5 000 000	Цесия и паричен заем
СИЕНИТ ХОЛДИНГ АД	от 3 000 000 до 5 000 000	Цесия
Зенит Инвестмънт Холдинг АД	от 1 000 000 до 3 000 000	Договор за покупко-продажба на ФИ
Имо Пропърти Инвестмънтс София	от 1 000 000 до 3 000 000	Паричен заем
Лорайин Маркетинг Сървисиз лимитед	от 1 000 000 до 3 000 000	Договор за покупко-продажба на ФИ
Стикс 2000 ЕООД	от 1 000 000 до 3 000 000	Цесия
Търговски Парк Крайморие АД	от 1 000 000 до 3 000 000	Паричен заем
Юропиън Конвъргенсе Девелопмент	от 1 000 000 до 3 000 000	Паричен заем
Андезит ООД	под 1 000 000	Цесия
БТМ Консулт ЕООД	под 1 000 000	Паричен заем
Булконтракт 2003 ЕООД	под 1 000 000	Цесия
ЗЕМ Инвест ЕООД	под 1 000 000	Цесия
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	под 1 000 000	Цесия
Лорайин Маркетинг Сървисиз лимитед	от 1 000 000 до 3 000 000	Договор за покупко-продажба на ФИ
Стикс 2000 ЕООД	от 1 000 000 до 3 000 000	Цесия
Търговски Парк Крайморие АД	от 1 000 000 до 3 000 000	Паричен заем
Юропиън Конвъргенсе Девелопмент	от 1 000 000 до 3 000 000	Цесия

Източник: "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

### 1.11. Информация относно служителите на емитента, включително брой и заемани позиции.

Към датата на изготвяне на Информационния меморандум, персоналят на дружеството се състои от три лица на договор за управление, които включват тримата членовете на Съвета на директорите.

### 1.12. Информация за основните оперативни показатели на емитента

Таблица № 5 Основни оперативни показатели на емитента

в хил. лева	2024	2023	2022	2024	2023	2022
	На база консолидира отчет в хил. лв.			на база индивидуален отчет в хил.лв.		
	одитирани данни			одитирани данни		
<b>Отчет за всеобхватния доход</b>						
Оперативна печалба	(245)	(30)	(1 009)	(251)	(5)	0
Разходи за лихви	1 231	542	451	1 176	428	443
Печалба преди данъци	5 288	1 635	(663)	1 968	1 845	(464)
Общ всеобхватен доход	5 282	1 642	(699)	1 969	1 845	(464)
<b>Отчет за финансовото състояние</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Пари и парични еквиваленти	23	25	33	8	3	9
Текущи активи	59 736	29 839	211	62 987	24 952	13
Общо активи	95 598	60 039	30 487	83 303	42 962	18 023
Собствен капитал	24 647	3 835	(2 488)	23 199	5 705	(825)
Нетекущи пасиви	52 317	21 521	23 241	50 482	6 859	8 572
Текущи пасиви	18 634	34 683	9 734	9 622	30 403	10 276
Общо пасиви	70 951	56 204	32 975	60 104	37 261	18 848
<b>Отчет за паричните потоци</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>

Нетни парични потоци от оперативна дейност	(308)	(28)	(430)	(299)	(3)	(1)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(11 170)	0	0	(11 170)	0	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	11 477	20	439	11 474	(3)	5
<b>Нетни финансови задължения</b> (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	<b>70 928</b>	<b>56 179</b>	<b>32 942</b>	<b>60 096</b>	<b>37 258</b>	<b>18 839</b>
<b>Коефициент на текуща ликвидност</b> (текущи активи/ текущи пасиви)	<b>3.21</b>	<b>0.86</b>	<b>0.022</b>	<b>6.546</b>	<b>0.82</b>	<b>0.001</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост</b> (общо пасиви/ собствен капитал)	<b>2.88</b>	<b>14.66</b>	<b>(13.25)</b>	<b>2.59</b>	<b>6.53</b>	<b>(22.85)</b>
<b>Коефициент на лихвено покритие</b> (оперативна печалба/ разход за лихви)	<b>(0.199)</b>	<b>(0.055)</b>	<b>(2.237)</b>	<b>(0.213)</b>	<b>(0.012)</b>	<b>0.000</b>

Източник: Одитирани годишни индивидуални и консолидиран финансови отчети към 31.12.2023г. и 31.12.2024г. и потвърдени от одитор съпоставими данни към 31.12.2022г.

**1.13. Предоставяне на синтезирана финансова информация за последните три приключени финансови години, ако са налице такива, вкл. данни за последно приключило шестмесечие; В случай, че емитентът изготвя консолидирани финансови отчети, информацията се представя и на консолидирана основа.**

Одитираният консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз.

Таблица № 6 Отчет за всеобхватния доход

	2024	2023	2022	2024	2023	2022
	На база консолидира отчет в хил. лв.			на база индивидуален отчет в хил. лв.		
	одитирани данни			одитирани данни		
<b>Приходи</b>						
Приходи от услуги	72	72	72	0	1	1
Други приходи	11	0	0	0	0	0
<b>Всичко приходи</b>	<b>83</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Разходи</b>						
Разходи за материали	(1)	0	0	(1)	0	0
Разходи за услуги	(284)	(89)	(475)	(211)	(1)	(1)
Разходи за амортизации	0	0	(11)	0	0	0
Разходи за персонал	(31)	(12)	(7)	(22)	(5)	0
Други разходи	(12)	(1)	(588)	(17)	0	0
<b>Общо разходи</b>	<b>(328)</b>	<b>(102)</b>	<b>(1 081)</b>	<b>(251)</b>	<b>(6)</b>	<b>(1)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>(245)</b>	<b>(30)</b>	<b>(1 009)</b>	<b>(251)</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>
<b>Финансови приходи/разходи нето</b>	<b>5 533</b>	<b>1 665</b>	<b>346</b>	<b>2 219</b>	<b>1 850</b>	<b>(465)</b>
Нетна печалба/загуба от последващи оценки на финансови активи	1 874	2 302	-607	1 845	2 296	0

Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	245	0	0	245	0	0
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(5)	(76)	1 425	0	0	0
Финансови приходи лихви	1 338	0	0	1 322	0	0
Финансови разходи лихви	(1 231)	0	0	(1 176)	0	0
Финансови приходи други	3 333	0	2	0	0	0
Финансови разходи други	(21)	(561)	(474)	(17)	(446)	(465)
<b>Резултат за периода преди данъци</b>	<b>5 288</b>	<b>1 635</b>	<b>-663</b>	<b>1 968</b>	<b>1 845</b>	<b>(464)</b>
Отсрочен данъчен актив	(6)	7	(36)	1	0	0
<b>Нетен резултат за периода</b>	<b>5 282</b>	<b>1 642</b>	<b>(699)</b>	<b>1 969</b>	<b>1 845</b>	<b>(464)</b>
Общ всеобхватен доход за периода	5 282	1 642	(699)	1 969	1 845	(464)

Източник: Одитирани годишни индивидуални и консолидиран финансови отчети към 31.12.2023г. и 31.12.2024г. и потвърдени от одитор съпоставими данни към 31.12.2022г.

На консолидирана база през 2024 г. приходите от услуги на емитента са в размер на 72 хил. лв., без изменение спрямо отчетените за 2023 г. и 2022г. Те включват получени приходи от наеми получени в дъщерните дружества. Резултатът от оперативна дейност на консолидирана основа е загуба в размер на 245 хил. лв.(за 2023г.: загуба в размер на 30 хил.лв; за 2022г.: загуба в размер на 1009 хил.лв.) Нетните финансови приходи са в размер на 5 533 хил.лв.(за 2023г.:1 665 хил.лв.; за 2022г.:346 хил.лв.) и през 2022г. и 2023г. са формирани основно от приходи от оценка до справедливата стойност на финансови активи и инвестиционни имоти. За 2024г. основен дял в нетните финансови приходи в размер на 3 333 хил. лв. представляват приходите от инвестиции в асоциирани дружества, отчетени по метода на собствения капитал. Нетният резултат за 2024г. е печалба в размер на 5 282 хил.лв.(2023г.: 1 642 хил. лв.), спрямо загуба от 699 хил. лв. за 2022г.

За 2024 г. на индивидуална основа емитентът отчита оперативна загуба в размер на 251 хил.лв. (за 2023г.: загуба в размер на 5 хил.лв) формирана основно от разходи за външни услуги като комисионни на инвестиционен посредник, юридически услуги и застраховки. За 2024 г. нетните финансови приходи/разходи на индивидуална основа са 2 219 хил.лв (за 2023г.: приходи в размер на 1 850 хил.лв; за 2022г.: разходи в размер на 465 хил.лв.), формирани основно от приходи от оценка до справедливата стойност на финансови активи и инвестиционни имоти през 2024г. и 2023г. Нетните финансови разходи за 2022г. са формирани основно от финансови разходи за лихви по банков заем и други кредити. Нетният резултат на индивидуална основа за 2024г. е печалба в размер на 1 969 хил.лв.(2023г.: 1 845 хил. лв.), спрямо загуба от 464 хил. лв. за 2022г.

Таблица № 7 Отчет за финансовото състояние

	2024	2023	2022	2024	2023	2022
	На база консолидира отчет в хил. лв.			на база индивидуален отчет в хил.лв.		
	одитирани данни			одитирани данни		
<b>Нетекущи активи</b>						
Инвестиционни имоти	18 539	18 516	18 592	0	0	0
Инвестиции в дъщерни дружества	0	0	0	18 000	18 005	18 005
Инвестиции в асоциирани предприятия	5 644	0	0	2 311	0	0
Други нетекущи инвестиции	4	4	4	4	4	4
Репутация	11 573	11 573	11 573	0	0	0
Активи по отсрочени данъци	101	107	107	1	1	1

<b>Всичко нетекущи активи</b>	<b>35 862</b>	<b>30 200</b>	<b>30 276</b>	<b>20 316</b>	<b>18 010</b>	<b>18 010</b>
<b>Текущи активи</b>						
Вземания от клиенти и доставчици	25	23	19	0	0	1
Вземания свързани лица	28 023	22 636	0	39 208	22 636	0
Други вземания	21 815	4 683	4	13 920	2	3
Финансови активи на разположение за продажба	9 851	2 472	155	9 851	2 311	0
Парични средства	23	25	33	8	3	9
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>59 736</b>	<b>29 839</b>	<b>211</b>	<b>62 987</b>	<b>24 952</b>	<b>13</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>95 598</b>	<b>60 039</b>	<b>30 487</b>	<b>83 303</b>	<b>42 962</b>	<b>18 023</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>						
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>						
Основен акционерен капитал	4 886	50	50	4 886	50	50
Премиен резерв	0	0	0	15 375	0	0
Други резерви	15 375	4 680	0	0	4 680	0
Натрупана печалба/загуба	4 386	(895)	(2 538)	2 938	975	(875)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>24 647</b>	<b>3 835</b>	<b>(2 488)</b>	<b>23 199</b>	<b>5 705</b>	<b>(825)</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>						
Нетекущи облигационни заеми	25 000	0	0	25 000	0	0
Нетекущи задължения банкови заеми	5 146	6 859	8 572	5 146	6 859	8 572
Подчинен срочен дълг	0	12 829	12 829	0	0	0
Пасиви по отсрочени данъци	1 835	1 833	1 840	0	0	0
Нетекущи търговски заеми	20 336	0	0	20 336	0	0
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>52 317</b>	<b>21 521</b>	<b>23 241</b>	<b>50 482</b>	<b>6 859</b>	<b>8 572</b>
<b>Текущи пасиви</b>						
Текущи задължения банкови заеми	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714
Търговски задължения	5	65	60	0	60	60
Аванси от клиенти	4 500	0	0	4 500	4 500	0
текущи задължения свързани лица извън групата	114	9 579	516	111	9 579	3 070
Задължения свързани с персонала	4	2	1	4	1	0
Текущи заеми	0	0	0	3 293		0
Други текущи задължения	12 297	23 323	7 443	0	14 544	5 432
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>18 634</b>	<b>34 683</b>	<b>9 734</b>	<b>9 622</b>	<b>30 398</b>	<b>10 276</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>70 951</b>	<b>56 204</b>	<b>32 975</b>	<b>60 104</b>	<b>37 257</b>	<b>18 848</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>95 598</b>	<b>60 039</b>	<b>30 487</b>	<b>83 303</b>	<b>42 962</b>	<b>18 023</b>

Източник: Одитирани годишни индивидуални и консолидиран финансови отчети към 31.12.2023г. и 31.12.2024г. и потвърдени от одитор съпоставими данни към 31.12.2022г.

На консолидирана база, към 31.12.2024 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 35 862 хил.лв. (31.12.2023г.: 30 200 хил. лв.; 31.12.2022г.: 30 276 хил.лв.), представляващи основно инвестиционни имоти, репутация (формирана в резултат на превишението на стойността на инвестицията над дела на майката в нетните активи на консолидираните дружества) и инвестиция в асоциирани дружества, а именно Търговски парк Крайморие АД. През 2023 г. дружеството извършва инвестицията в Търговски парк Крайморие АД с намерение за краткосрочно държане и тя е класифицирана като финансов актив на разположение за продажба. Във връзка с промяна в намеренията на ръководството през 2024 г. инвестицията е рекласифицирана от текущ финансов актив в нетекущ актив. Текущите активи са в размер на 59 736 хил.лв. (31.12.2023г.: 29 839 хил. лв.; 31.12.2022г.:211 хил.лв.), представляващи

основно вземания от свързани лица в връзка с предоставени заеми на асоциирано предприятие и предприятие майка. В резултат увеличаване размера на вземанията и на финансовите активи, активите на Дружеството нарастват до 95 598 хил.лв (31.12.2023г.:60 039 хил. лв.,31.12.2022г. 30 487 хил. лв). Собственият капитал на Дружеството е в размер на 24 647 хил.лв. (31.12.2023г.: 3 835 хил. лв.; 31.12.2022г.: отрицателен 2 488 хил. лв.). Нетекущите пасиви нарастват до 52 317 хил.лв.( 31.12.2023г.: 21 521 хил. лв.; 31.12.2022г.: 23 241 хил.лв.). Нарастването през 2024г. е в резултат на емитиран облигационен заем и получени търговски заеми. Цел на облигационния заем и получените заеми е средствата да бъдат използвани за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти, придобиване на финансови инструменти и активи и придобиване на дялови участия в капитала на местни компании и АДСИЦ. Текущите пасиви са в размер на 18 634 хил.лв. (31.12.2023г.: 34 683 хил. лв., 31.12.2022г.: 32 975 хил.лв) като за периода 31.12.2023г.-31.12.2022г. нарастват с 256.31%, което се дължи на рекласифициране и прецизиране на търговски задължения, банкови заеми, задължения към свързани лица и други задължения от нетекущи в текущи. Причина за извършената рекласификация е, че Дружеството прилага за първи път МСФО през 2023г. и в резултат на прехода са направени корекции и рекласификации във финансовите отчети, подробно описани в Поясненията към одитирания индивидуален годишен финансов отчет за 2023г. Общата стойност на пасивите е в размер на 70 951 хил.лв (31.12.2023г.:56 204 хил. лв.,31.12.2022г.:32 975 хил.лв.).

На индивидуална база, към 31.12.2024 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 20 316 хил.лв. (31.12.2023г.:18 010 хил. лв.; 31.12.2022г.: 18 010 хил.лв.), представляващи основно инвестиции в дъщерни дружества, а именно Парк уей Пловдив ЕООД. Текущите активи са в размер на 62 987 хил.лв. (31.12.2023г.: 24 952 хил. лв.; 31.12.2022г.: 13 хил. лв.), представляващи основно вземания от свързани лица (придобито вземане от дъщерно дружество). В резултат, увеличаване размера на вземанията и на финансовите активи, активите на Дружеството нарастват до 83 303 хил.лв (31.12.2023г.: 42 962 хил. лв., 31.12.2022г.: 18 023 хил. лв). Собственият капитал на Дружеството е в размер на 23 199 хил.лв. (31.12.2023г.: 5 705 хил. лв.; 31.12.2022г.: отрицателен 825 хил. лв.). Увеличението на собствения капитал е в следствие на формиран премиен резерв в размер на 15 375 хил.лв от емисия на акции през 2024г. Нетекущите пасиви нарастват до 50 482 хил.лв. (31.12.2023г.: 6 859 хил. лв.; 31.12.2022г.: 8 572 хил.лв.). Нарастването през 2024г. е в резултат на емитиран облигационен заем и получени търговски заеми. Цел на облигационния заем и получените заеми е средствата да бъдат използвани за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти, придобиване на финансови инструменти и активи и придобиване на дялови участия в капитала на местни компании и АДСИЦ. Текущите пасиви са в размер на 9 622 хил.лв. (31.12.2023г.: 30 403 хил. лв.,31.12.2022г.: 10 276 хил.лв), като за периода 31.12.2023г.-31.12.2022г. текущите пасиви нарастват с 256.31%, което се дължи на рекласифициране и прецизиране на търговски задължения, банкови заеми, задължения към свързани лица и други задължения от нетекущи в текущи. Причина за извършената рекласификация е, че Дружеството прилага за първи път МСФО през 2023г. и в резултат на прехода са направени корекции и рекласификации във финансовите отчети, подробно описани в Поясненията към одитирания индивидуален годишен финансов отчет за 2023г. Общата стойност на пасивите е в размер на 60 104 хил.лв (31.12.2023г.:37 257 хил. лв.,31.12.2022г.:18 848 хил.лв.)

През 2023г. като Други резерви е представен получен заем от кандидат акционер, желаещ да получи приоритетно право на запис на нови акции, чрез договор за подчинен срочен дълг на стойност 4 680 хил. лв. с годишна лихва 3,5%. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Съгласно условията на договора,

задължението по заема е необезпечено и погасяването му следва да се извърши, чрез увеличаване на капитала на дружеството. По тази причина Ръководството на дружеството счита, че има основание стойността на задължението по този заем да бъде представено като част от собствения капитал. Предоставилият заем е използвал приоритетното си право на запис на емитираните нови акции. Това става през месец април 2023 г., когато на събрание на съвета на директорите е взето решение за ново увеличение на капитала на дружеството с 583 нови акции с номинал 100 лв. за акция и емисионна стойност 10 000 лв. за акция. На 06.06.2024 г. е вписан нов Устав и Капитал на дружеството – 205 300 лв./двеста и пет хиляди и триста лева/, разпределени в 2 053 /две хиляди и петдесет и три/ бр. акции с номинал 100 лв. /сто лева/. Разликата между номиналната и емисионната стойност на новоиздадените е отчетена като премиен резерв през 2024 г.

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен меморандум капиталът на Емитента е в размер на 4 885 678 лв, разпределен в 4 885 678 броя акции с номинална стойност 1 лев. На 19.12.2024г. е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията увеличението на капитала на Дружеството, чрез непарична вноска на вземане на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, в размер на 4 680 405,60 лв. /четири милиона шестстотин и осемдесет хиляди четиристотин и пет лева и шестдесет стотинки/, произтичащо от Договор за предоставяне на подчинен срочен дълг от 31.12.2023г., по силата на който „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД е предоставило същата сума на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД чрез преобразуване в подчинен срочен дълг на вземане, придобито по силата на Договор за цесия от 31.12.2023 г., съгласно който цедентът „ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ“ ЕООД, ЕИК 175163628, е прехвърлил на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД част от вземането си от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД по Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ от 30.06.2019г., в размер на 4 680 405,60 лв., в т. ч. главница в размер на 4 602 162,80 лв. и начислена лихва към 31.12.2023 г. в размер на 78 242,90 лв., срещу цена от 4 680 405,60 лв. Стойност: 4680378 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20241106111841-3/19.11.2024г. Увеличението на капитала се извършва с издаване на нови 4 680 378 броя акции с номинална стойност 1 лв. за всяка акция, на проведеното Общо събрание на акционерите от 12.12.2024г. Лицето, записало акции е: „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД, ЕИК 175386257 – 4 680 378 броя акции, с номинална стойност 1 лв., на обща стойност 4 680 378 лв.

Следващата таблица съдържа информацията относно естеството на търговските и други текущи задължения на Емитента.

Таблица № 8 Търговски и други текущи задължения

Вид задължение	2024	2023	2022	2024	2023	2022
	На база консолидира отчет в хил. лв.			на база индивидуален отчет в хил.лв.		
	одитирани данни			одитирани данни		
Търговски задължения	5	65	60	0	60	60
Търговски задължения свързани лица извън групата	114	9 579	516	111	9 579	3 070
в т.ч. лихви	0	111	102	111	111	146
Задължения към персонала за възнаграждения	4	2	1	4	1	0
Други задължения в т.ч.	16 797	23 323	7 443	7 793	19 049	5 432

по договор за цесия за вземане	0	20 075	4 754		13 500	0
търговски заеми	3 362	2 361	2 011	2 390	4 752	4 752
лихви	0	887	678	903	797	680
аванси от клиенти	4 500	0	0	4 500	0	0
<b>Общо</b>	<b>16 920</b>	<b>32 969</b>	<b>8 020</b>	<b>7 908</b>	<b>28 689</b>	<b>8 562</b>

Източник: Одитирани годишни индивидуални и консолидиран финансови отчети към 31.12.2023г. и 31.12.2024г. и потвърдени от одитор съпоставими данни към 31.12.2022г.

На консолидирана база в нетекущите пасиви през 2023г. е представен получен заем под формата на подчинен срочен дълг в размер на 12 829 хил.лв. Съгласно условията на договора, задължението по заема е необезпечено. Погасяването на заема е до 31.12.2025г., но не по рано от 31.12.2023г. Към 31.12.2024г. Дружеството отчита 8 935 хил.лв текущ подчинен срочен дълг като част от размера на Други задължения.

На индивидуална основа Емитентът отчита получени аванси от клиенти в размер на 4 500 хил.лв съгласно сключени предварителни договори за придобиване на активи. Към датата на изготвяне на настоящия информационен меморандум сделките не са финализирани.

Търговските заеми са получени с цел придобиване на финансови инструменти и активи и придобиване на дялови участия в капитала на местни компании и АДСИЦ.

В Таблица № 9 са представени основните контрагенти по задължения на Емитента

Таблица № 9 Контрагенти по задължения на Емитента по размер и вид договор към 31.12.2024 г.

Задължения	Размер	Вид Договор
СИЕНИТ ХОЛДИНГ АД	над 5 000 000,00	задължения по цесии и парични заеми
КМ Грийн Енерджи Фонд АД	над 5 000 000,00	задължения по цесии и парични заеми
Холдинг център	над 5 000 000,00	задължения по цесии и парични заеми
Имо Пропърти Инвестмънтс София	под 1 000 000,00 лв.	задължения по цесии и парични заеми
Български Фонд за вземания АДСИЦ	от 1 000 000,00 до 3 000 000,00	задължения по цесии и парични заеми
Финанс Асистанс Мениджмънт АДСИЦ	под 1 000 000,00 лв.	задължения по цесии и парични заеми

Източник: Ритейл мениджмънт АД

Таблица № 10 Отчет за паричните потоци

	2024	2023	2022	2024	2023	2022
	На база консолидира отчет в хил. лв.			на база индивидуален отчет в хил.лв.		
	одитирани данни			одитирани данни		
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ						
Постъпления от клиенти	110	175	102	0	0	0
Плащания към доставчици	(397)	(185)	(594)	(292)	(3)	(1)
Плащания за възнаграждения и осигуровки персонал	(14)	(7)	(7)	(4)	0	0

Други постъпления	0	0	78	0	0	0
Други плащания	(7)	(11)	(9)	(3)	0	0
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(308)</b>	<b>(28)</b>	<b>(430)</b>	<b>(299)</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>
ПАРЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ						
Платен аванс за покупка на инвестиции	(1 369)	0	0	(1 369)	0	0
Постъпления от продажба на инвестиции	31 367	0	0	31 367	0	0
Покупка на инвестиции	(41 168)	0	0	(41 168)	0	0
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(11 170)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(11 170)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ						
Постъпления от увеличение на основния капитал	0	0	0	15 530	0	0
Постъпления от заеми	9 762	2 419	2 140	5 979	1 973	2 095
Плащания по заеми	(38 114)	(2 139)	(2 212)	(34 178)	(1 716)	(2 045)
Постъпления от облигационен заем	25 000	0	0	25 000	0	0
Парични потоци от емитиране на акционерен капитал	15 530	0	0	0	0	0
Постъпления от получени лихви по заеми	467	0	0	214	0	0
Плащания за лихви и такси по заеми	(470)	(260)	(511)	(374)	(260)	(45)
Плащания за лихви по облигационен заем	(697)	0	0	(697)	0	0
Други плащания за финансова дейност	(1)	0	0	0	0	0
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>11 477</b>	<b>20</b>	<b>(583)</b>	<b>11 474</b>	<b>(3)</b>	<b>5</b>
<b>Нетно изменение в паричните средства</b>	<b>(1)</b>	<b>(8)</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>(6)</b>	<b>4</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	24	33	24	3	9	5
<b>Парични средства и еквивалентив края на годината</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

Източник: Одитирани годишни индивидуални и консолидиран финансови отчети към 31.12.2023г. и 31.12.2024г. и потвърдени от одитор съпоставими данни към 31.12.2022г.

На консолидирана база нетните парични потоци от оперативна и от инвестиционна дейност са отрицателни като най-голям дял представлява покупката на инвестиции. Нетния паричен поток от финансова дейност е положителен с най-голям дял на паричните потоци от емитиране на акционерен капитал.

На индивидуална база нетните парични потоци от оперативна и от инвестиционна дейност са отрицателни като най-голям дял представлява покупката на инвестиции. Нетния паричен поток от финансова дейност е положителен с най-голям дял на паричните потоци от постъпления от увеличението на основния капитал и емитирания облигационен заем.

**1.14. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всички условни или отсрочени компенсации) и обезщетения в натура, които управителните и контролните органи са получили от емитента и неговите дъщерни предприятия за оказаните им под всякаква форма услуги.**

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите. На членовете на съвета на директорите не са начислявани и изплащани възнаграждения.

Членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение в натура, нямат условни или отсрочени компенсации.

Членовете на съвета на директорите не са получвали възнаграждения от дъщерните дружества на Емитента

**1.15. Описване на плана за бизнес развитие, одобрен от управителен орган на емитента**

Дружеството не е приело план за развитие с описание на планираните цели, за достигането на които ще бъдат използвани набраните средства от бъдещо увеличение на капитала и съответно разпределението на тези средства по планирана цел, тъй като към момента на изготвяне на настоящия документ за допускане до търговия на емисия акции на „Ритейл мениджмънт“ АД няма взето решение за увеличение на капитала на Емитента. Последното увеличение на капитала е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 19.12.2024г.

#### **1.16. Прогнозни финансови отчети на емитента за следващите три финансови години, ако са налице такива**

Емитентът не е изготвял прогнозни финансови отчети за следващите три финансови години.

#### **1.17. Информация за източниците на финансиране на емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди.**

Източници на финансиране на дружеството са собствения и привлечения капитал.

Собствения капитал на Емитента към 31.12.2023г. е в размер на 3 835 хил.лв и включва Основен акционерен капитал от 50 хил.лв, Резерви в размер на 4 680 хил.лв и непокрита загуба в размер на 895 хил.лв.

Привлечен капитал:

На 08.04.2024г. в „Централен депозитар“ АД е регистриран облигационен заем в размер на 25 000 000 лв. Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми с номинална стойност от 1000 лева всяка. Облигации имат присвоен ISIN код BG2100012249. CFI код: DBVUFR. FISN код: RITEJLMENIDZHMA/VARBD 20310408.

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.75 %, но 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).

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно Датите на лихвените плащания са: 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, 08.04.2031г.

Матуритетът на облигационния заем е 7 /седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – 08.04.2031 г. с две години гратисен период. Първа и втора година – гратисен период без погашения по главницата. От третата до седмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 2 500 000 (два милиона) лева.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Датите на главничните плащания са: 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

На 25.03.2025г. Комисията за финансов надзор одобрява проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана за търговия на БФБ АД с решение на Съвета на директорите на БФБ АД по

Протокол №23/27.03.2025г. и е въведена за търговия от 01.04.2025г. с борсов код REMB.

Към датата на изготвяне на настоящия информационен меморанду емисията облигации е обезпечена с 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 съседни 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 съседни за имота: 07079.30.754; 07079.30.150; 07079.30.151; 07079.30.749; 07079.30.154; 07079.30.153.

Пазарната цена на недвижимите имоти, описани в точка 1 и 2, съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - "АПИС ТРЕЙД" ЕООД, с ЕИК 130187820, представявано от Николай Цонев, възлиза на общата сума в размер на 27 795 874.00 (двадесет и седем милиона седемстотин деветдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и четири ) лева.

Данни за банковите заеми, които дружеството има към датата на настоящия информационен меморандум се съдържат в Таблица № 10.

Таблица № 11 Банкови заеми

Кредитодател	Дата на сключване	Падеж	Първоначален размер на кредита в лв.	Размер на остатъка към днешна дата в лв.	Обезпечения
ЦКБ АД	28.12.2018	28.12.2028	12 000 000	7 002 000	ПИ56784.540.1483 - 15936.00 м2, отчетна стойност 18 026 805.55 лв , ПИ56784.540.1484 - 337.00 м2 отчетна стойност 381214.45 лв находящи се гр. Пловдив бул. Менделеев № 2

Източник: „Ритейл Мениджмънт“ АД

**1.18. Информация от емитента дали по негово мнение оборотният му капитал е достатъчен за посрещане на неговите съществуващи**

**потребности или ако не е — как възнамерява да осигури  
необходимия допълнителен капитал.**

С подписите си на последна страница на настоящия Информационен меморандум относно допускане до търговия на емисия акции на „Ритейл Мениджмънт“ АД на сегмент „Пазар на растеж“, представляващата Мила Крумова Вълчева декларира, че по нейно мнение, оборотния капитал на Дружеството е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди и не очаква да има ситуация на недостиг и нужда от търсене на начини за неговото набавяне.

**1.19. Данни за одиторите, заверили финансовите отчети на емитента за последните три финансови години, ако има такива**

Финансовите отчети на Емитента за 2023г. и 2024 г. са одитирани от Мария Людмилова Нунева, регистриран одитор с индивидуален № 0611/2005 в ИДЕС, с адрес гр. Варна, ул. "Оборище" № 36, ет. 7, ап.62 с допълнение за 2022г.

**1.20. Планове за бъдещи операции на капиталов пазар, ако са налице такива**

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен меморандум, Дружеството е емитирало облигационна емисия, която е регистрирана и се търгува на Българска фондова борса от 01.04.2025г. с борсов код REMB. Емисията облигации е с падеж 08 април 2031г.

Емитентът не планира други бъдещи операции на капиталовия пазар към настоящия момент.

**1.21. Информация, относно акционерната структура на емитента**

Капиталът на Дружеството е в размер на 4 885 678 (четири милиона осемстотин осемдесет и пет хиляди шестотин седемдесет и осем) лева, разпределени в 4 885 678 (четири милиона осемстотин осемдесет и пет хиляди шестотин седемдесет и осем) броя обикновени, безналични, поимени акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1 (един) лев за всяка една. Акционерите към датата на настоящия документ, които притежават най-малко 5% права на глас от капитала на Емитента са:

*Таблица № 12 Акционери, притежаващи най-малко 5% права на глас от капитала на Емитента*

	<b>Акционери</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% от правата на глас</b>
1	ИМО Пропърти инвестмънтс София ЕАД ЕИК 175386257	4 745 678	97.13%

*Източник: „Ритейл мениджмънт“ АД*

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен меморандум "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257, притежава пряко 97.13 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Единоличен собственик на капитала на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, е "Имо Инвестмънт" ЕООД, ЕИК 207373694, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6.

Иво Патрис Гислер е едноличен собственик на капитала на Гелабо АГ, дружество, регистрирано в Швейцария, с ид. № CHE-112.342.560, със седалище и адрес на управление; ул. Гевербещрасе 5, 6330 Хам, Швейцария, което е едноличен собственик на капитала на Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Кайман) Лнмited, дружество, регистрирано в Каймановите острови, с ид. № 171615, със седалище и адрес на

управление: Харбър Плейс, Саут Чърч Стрийт № 103, ет. 4, п.к. 10240, Гранд Кайман KY1-1002, Джордж Таун, Кайманови острови, което притежава 100% от акциите с право на глас в Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед, дружество, регистрирано в Малта, с ид. № С39453, със седалище и адрес на управление: ул. В. Димех 4, Флориана, Малта, което е едноличен собственик на капитала на „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

Иво Патрис Гислер притежава косвено, чрез Гелабо АГ, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед, "Имо Инвестмънт" ЕООД и "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД 97.13 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

На Емитента не са известни други физически и юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване, съгласно приложимото българско законодателство.

### **1.22. Информация за управителните органи на емитента.**

Системата на управление на Емитента е едностепенна. Органите на управление на дружеството са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите се състои от Мила Крумова Вълчева- Изпълнителен директор и член на СД, Нели Илиева Кръстева-Кьосева-Председател на СД и Щилиян Мирославов Ничев-член на СД

#### **Мила Крумова Вълчева - Изпълнителен директор и член на СД**

- **Кратка автобиография**

Висше образование, Финанси

Професионален опит в Банково дело

- Член на Съвета на директорите на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД - предметът на дейност на дружеството обхваща извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане/отдаване под наем, лизинг и сублизинг, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти, строителна, монтажна, инженерингова дейност и подготовка на инвестиционни проекти.
- Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Търговски парк Крайморе“ АД – предметът на дейност на дружеството обхваща управление, поддръжка и придобиване на недвижими имоти, проектиране, изграждане, довършване и продажба на търговско-развлекателен комплекс гр. Бургас/Проект Търговски парк Крайморе/ и всяка друга дейност незабранена от закона.
- Едноличен собственик на капитала и управител на „Вео Оптик“ ЕООД – предметът на дружеството обхваща вътрешно и външно търговска дейност със стоки за очна оптика на едро и дребно, изработване и ремонт на очила и други услуги, свързани с очната оптика, организиране на прегледи за установяване на рефракциятау покупки на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, вътрешна и международна транспортна и таксиметрова дейност за превоз на пътници и товари, след получаване на съответните лицензи, комисионни, спедиционни и превозни сделки, извършване на хотелиерски иресторантьорски услуги, сделки по покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

- Съдружник в „АВА - М“ ООД – предметът на дейност на дружеството обхваща производство на метални изделия за промишлеността и бита, проектантска и конструктивно-технологична дейност за разработка на нови изделия и технологии, вътрешна и външнотърговска дейност, реекспортна и бартерна дейност, транспортна, спедиционна, складова и комисионна дейност, рекламна дейност, търговско представителство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, както и всяка друга незабранена от закона дейност.
- **Информация за участия в управителни и контролни органи на други дружества**
  - „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, ЕИК 175386257 - член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента
  - „Търговски парк Краймориe“ АД, ЕИК 160114162 - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 05.12.2024г. до момента.
  - „Веo Оптиk“ ЕООД, ЕИК 205111533 - Едноличен собственик на капитала и управител от 12.05.2018г. до момента.
- **„Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция**
  - „АВА - М“ ООД – съдружник с 18% дружествен дял Мила Крумова Вълчева не притежава акциите от капитала на емитента.
- Мила Крумова Вълчева не е участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години

#### **Нели Илиева Кръстева-Кьосева – Председател на СД**

- **Кратка автобиография**
  - Висше образование, Мениджмънт
  - Професионален опит в Банково дело
  - Директор за връзка с инвеститорите на публично дружество – Елеа Кепитъл Холдинг АД. Основна дейност на дружеството - инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества.
  - Опит в областта на сделки с финансови инструменти.
- **Информация за участия в управителни и контролни органи на други дружества**
  - „Енджей стил“ЕООД, ЕИК 175447436 – Едноличен собственик на капитала и управител от 2010 г. до момента
- **Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция**
  - Няма такива
- Нели Илиева Кръстева-Кьосева не притежава акции от капитала на Емитента.
- Нели Илиева Кръстева-Кьосева не е участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години

#### **Щилян Мирославов Ничев – член на СД**

Висше юридическо образование

- Кратка автобиография
  - Член на Съвета на директорите на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД - предметът на дейност на дружеството обхваща извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане/отдаване под наем, лизинг и сублизинг, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти, строителна, монтажна, инженерингова дейност и подготовка на инвестиционни проекти.
  - Член на съвета на директорите и изпълнителен директор на "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ - инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост.
  - Член на Съвета на директорите на „Търговски парк Краймorie“ АД - предметът на дейност на дружеството обхваща управление, поддръжка и придобиване на недвижими имоти, проектиране, изграждане, довършване и продажба на търговско-развлекателен комплекс гр. Бургас/Проект Търговски парк Краймorie/ и всяка друга дейност незабранена от закона.
  
- **Информация за участия в управителни и контролни органи на други дружества:**
  - „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, ЕИК 175386257 - член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента;
  - "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ, ЕИК 175264350 - член на Съвета на директорите от 01.08.2024 г. до момента и изпълнителен директор от 28.11.2024г. до момента;
  - „Търговски парк Краймorie“ АД, ЕИК 160114162 - член на Съвета на директорите от 05.12.2024г. до момента;
  
- **Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция**
  - Няма такива
  
- Щилян Мирославов Ничев не притежава акции от капитала на Емитента.
- Щилян Мирославов Ничев не е участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години

**1.23. Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на емитента**

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Въпреки това, съществува риск от сключване на сделки със свързани лица, при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и щети за дружеството, респективно неговите акционери. Ръководството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв- поема задължение да го разкрие своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. При възникване на потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно засегнатия въпрос

#### **1.24. Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на емитента**

Към датата на изготвяне на настоящия документ, няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента.

#### **1.25. Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние.**

Към датата на изготвяне на настоящия документ, няма съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото състояние на емитента.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

#### **1.26. Информация, в случай че емитентът е част от група, за наименование на дружеството майка, дъщерните и асоциирани дружества, информация за техните управителни и контролни органи, както и информация за тяхната стопанска дейност.**

Към датата на изготвяне на настоящия Информационен меморандум групата на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, част от която е Емитента, се състои от следните дружества:

**Дружество-майка** е „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД, ЕИК 175386257, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на дружеството е 3 390 464 лева, разпределен в 3 390 464 бр. поименни, налични акции с номинал от 1 лев всяка една. Предмет на дейност на дружеството обхваща извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане / отдаване под наем, лизинг и сублизинг, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти (пропърти мениджмънт), строителна, монтажна и инженерингова дейност, подготовка на инвестиционни проекти, консултантски услуги, управление на проекти, оценителски услуги, комисионерски и посреднически услуги по недвижими имоти, консултиране по технически въпроси, архитектурни, развитие на недвижими имоти и инженерни проучвания, както и всяка друга дейност, незабранена от българското законодателство.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав Андрей Атанасов Андреев, Щилян Мирославов Ничев и Мила Крумова Вълчева и се представлява от изпълнителния директор Андрей Атанасов Андреев

„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД притежава 4 680 378 бр. поименни, безналични акции с номинал от 1 лев всяка една от капитала на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

#### **Дъщерни дружества на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД:**

**"ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ" ЕООД**, ЕИК 175163628, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Младост, бул. "Цариградско шосе" № 101, партер. Капиталът на дружеството е 18 000 000 лева и се притежава от Едноличния собственик на капитала "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 200282199. Предмет на дейност на дружеството е 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, търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица. Дружеството се представлява от Никола Стефанов Петринин.

"ПАРК МЕНИДЖМЪНТ КЪМПАНИ" ЕООД, ЕИК 175396461, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Младост, бул. "Цариградско шосе" № 101, партер. Капиталът на дружеството е 5 000 лева и се притежава от Едноличния собственик на капитала "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 200282199. Предмет на дейност на дружеството е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството се представлява от Станислава Калова Атанасова.

#### **1.27. Информация за получени разрешения, лицензи или други документи, съотносими към дейността на емитента.**

Емитентът не извършва дейността си под лицензионен и/или разрешителен режим.

#### **1.28. Становище относно политиката и практиката по отношение на дивиденди, която емитента възнамерява да следва.**

Съгласно приетия Устав под условие редът за разпределяне на дивидент – паричен, в акции или смесен от двата типа, включително определяне на акционерите с право да получат дивидент, се извършва съгласно правилата сегмент „Пазар за растеж“ в актуалната им към конкретния момент редакция. ОСА приема решение за разпределение на частта от печалбата на Дружеството, подлежаща на разпределение като дивиденди. В това решение се определя: дали са спазени изискванията за разпределение на печалбата, посочени в Търговския закон и правилата на сегмент „Пазар за растеж“, размерът на дивидента за всяка акция както и срока и начина на изплащането. Дружеството може да изплаща шестмесечен и годишен дивидент при съответно прилагане на чл. 247а от Търговския закон. Междинен дивидент е допустим в случай, че през предходният шестмесечен период, дружеството реализирало положителен финансов резултат, има изготвен 6-месечен финансов отчет, към отчета е изготвен доклад на базата на счетоводната информация, доказващ, че дружеството разполага с достатъчно средства за изплащане на дивидентите и че изплащането им няма да доведе до задлъжнялост на дружеството към кредитори, персонал, бюджет и други. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД АД като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет одитираният годишен съответно одитираният 6-месечен финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми сегмент „Пазар за растеж“ за взетото решение на ОСА, относно вида и размера на дивидента. Паричен дивидент се обявява като брутен размер на една акция до шестия знак след десетичната запетая. Дивидент в акции се обявява като съотношение между притежаваните акции към нови акции, като се посочва принципа на закръгляване, в случай, че полученото число не е цяло. Дружеството осигурява изплащането на гласувания дивидент в 90-дневен срок от провеждането на Общото събрание на акционерите, на което е гласуван дивидентът. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на ЦД АД, като разходите по изплащането му са за сметка на Дружеството. Дружеството разкрива финансова информация на годишна и междинна база при условията и в сроковете, предвидени в Правилата на сегмент „Пазар за растеж“ в тяхната актуална редакция

## 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

### **Систематични рискове**

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Систематични рискове – войната в Украйна, инфлационен риск; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; валутен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

### **Войната в Украйна и риск от настъпване на форсмажорни събития**

Конфликтът между Русия и Украйна, който започна през 2014 г., достигна нова ескалация с инвазията на Русия на 24 февруари 2022 г. Тази война е най-сериозното военно противопоставяне в Европа след Втората световна война и предизвиква значителни хуманитарни кризи. Войната предизвиква най-тежката бежанска криза в Европа след Втората световна война, с милиони хора, напускащи Украйна. Световната общност осъжда действията на Русия и налага санкции. Западът предоставя военна и хуманитарна помощ на Украйна. Конфликтът продължава да има сериозни последици за региона и света, включително икономически затруднения и промени в геополитическите отношения. Ситуацията остава динамична, с постоянни бойни действия и дипломатически усилия за разрешаване на конфликта. Тази война не само променя динамиката в Източна Европа, но също така поставя под въпрос глобалната сигурност и стабилност.

От началото на войната в Украйна, Съединените щати, Европейският съюз (ЕС) и Великобритания наложиха значителни икономически санкции на Русия. Целта на тези мерки е да се ограничи способността на Русия да финансира военните си действия и да се оказва натиск върху руската икономика. Санкциите вероятно ще останат в сила дългосрочно, дори ако бъде постигнато мирно решение на конфликта. Европейският съюз вече удължи срока на санкциите. Тези мерки са част от координирани усилия за ограничаване на способностите на Русия да води война и за защита на правата на човека.

България, като член на ЕС, е пряко засегната от санкциите срещу Русия. Търговските отношения между двете страни са намалели значително, което предизвиква проблеми за български компании, които разчитат на руския пазар или на руски внос. Въпреки това, България търси нови търговски партньори и алтернативни източници на доставки.

Страната ни традиционно е зависима от руския газ и нефт. Санкциите усложняват ситуацията с доставките и цените на енергията, което оказва натиск върху българската икономика. Страната е принудена да търси алтернативни източници на енергия и да увеличава инвестициите в възобновяеми източници.

Икономическите последици от санкциите могат да доведат до увеличаване на инфлацията и по-високи цени за потребителите в България. Нарастващата несигурност в региона може да повлияе негативно на инвестиционния климат и икономическия растеж.

Санкциите срещу Русия оказват сериозно влияние върху туризма в България, като водят до намаляване на броя на руските туристи и увеличаване на разходите за пътуване. Въпреки потенциалните възможности за привличане на алтернативни туристи, секторът остава под натиск от текущата геополитическа ситуация.

Към момента на съставянето на този документ, въпреки започнатите преговори с посредничеството на САЩ, ръководството на дружеството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на войната върху дейността му. Високата динамика на събитията прави оценяването на риска още по трудно. В дългосрочен план въздействие би могло да има върху на обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и като цяло на резултатите на Емитента и дружествата в които е в група.

Природни катастрофични събития и форсмажорни обстоятелства като войната в Украйна, напрежението между Израел и радикалното палестинско движение Хамас и Хисбула са събития, които са трудни за предвиждане, което налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

### **Риск от забавен икономически растеж**

Дейността на Емитента и неговите дъщерни дружества е много чувствителна към промяна на икономически фактори като забавяне на ръста в икономиката или рецесия в Европейския съюз и България. Влошаването на макроикономическата стабилност подлага на риск финансовите резултати на дружеството както перспективите за неговото развитие. При определянето и ограничаването на риска ръководството на дружеството се води основно от прогнозите на водещите финансови институции.

Според прогнозите на Европейска комисия се очаква растежът на БВП в Евророната да бъде 1,3% през 2025 г., след 0,8% през 2024 г. За целия Европейски съюз ръстът се очаква да бъде 1,5%, като тенденцията се засилва до 1,8% през 2026 г. Според същите прогнози нивата на инфлацията в Евророната ще достигне нива от 2,1% през 2025 г., спадащо до 1,9% през 2026 г., а за целия Европейски съюз 2,4% през 2025 г., с прогнозиран спад до 2,0% през 2026 г. Безработицата в евророната се очаква да спадне до 6,3% през 2025 г..

Европейска централна банка (ЕЦБ) прогнозира БВП на Евророната да нарасне с 0,9% през 2025 г., 1,2% през 2026 г. и 1,3% през 2027 г.. Инфлация: 2,3% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 2,0% през 2027 г..

Според двете институции ключовите фактори за растеж са:

- ✓ Потребителско търсене: Подкрепено от нарастващи реални заплати и стабилен пазар на труда.
- ✓ Инвестиции: Очаква се възстановяване, стимулирано от разхлабване на кредитните условия и EU фондове (Next Generation EU).
- ✓ Износ: Слаба динамика през 2025 г. поради глобални търговски неопределености, но прогнозирано подобрене през 2026 г..

Основните рискове, пред които са поставени цитираните по-горе прогнози са:

- ✓ Търговски политики: Нестабилността в глобалните търговски отношения и потенциални нови тарифи.
- ✓ Производителност: Структурни предизвикателства, особено в Германия.
- ✓ Държавни дългове: Възможност за контрол на кривата на лихвите поради растежа на дълговете.

БНБ очаква ускоряване на реалния растеж на БВП от 2,3% през 2024 г. до 2,5% през 2025 г., с прогноза за достигане на 3% през 2026 г.. Основни двигатели са очакваното преодоляване на спада в инвестициите и износа на стоки и услуги през 2024 г., както и ускоряването на частното потребление.

Министерството на финансите предвижда по-оптимистичен сценарий: 2,8% растеж през 2025 г. и 3% през 2026 г., като основен фактор е планираното увеличение на публичните инвестиции чрез Плана за възстановяване и устойчивост (ПВУ).

### **Инфлационни очаквания**

БНБ ревизира прогнозата си нагоре, очаквайки средногодишна инфлация от 3,3% през 2025 г., с хармонизирана инфлация достигаща 3,5% към края на годината. Основни причина ще са цените на храни, административно регулирани стоки и услуги, както и тютюневи изделия.

Министерството на финансите предвижда 2,4% средногодишна инфлация през 2025 г., с намаляне до 2% през 2028 г., благодарение на очакван спад на международните енергийни цени.

### **Заетост и доходи**

БНБ прогнозира забавяне на растежа на заетостта до 0,2% през 2025 г., след 1,1% през 2024 г., с водещ принос от сектора на услугите.

Министерството на финансите очаква растеж на заетостта с 0,5% през 2025 г., като безработицата ще намали до 4,1%. Прогнозиран е растеж на реалните доходи благодарение на увеличение на минималната работна заплата и заплатите в общественения сектор.

### **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

На 16 януари 2025 г. Народното събрание избра правителството на Росен Желязков с 125 гласа „за“ и 114 „против“. Кабинетът включва представители на ГЕРБ-СДС, БСП и ИТН, подкрепен от ДПС на Ахмед Доган. Повторното броене на бюлетините въведе партията „Величие“ в парламента, което промени още повече баланса на силите.

Конвергентният доклад за България през юни 2025 г. потвърждава, че страната изпълнява всички икономически и правни критерии за присъединяване към еврозоната. Документът съдържа подробен анализ на инфлацията, публичните финанси, валутния курс, лихвените проценти и законодателната рамка, както и оценка на устойчивостта на конвергенцията. Препоръката е България да въведе еврото от 1 януари 2026 г., като се подчертава нуждата от продължаване на стабилни и реформистки политики за дългосрочна устойчивост

Политическата нестабилност в региона също се оказва съществен фактор. На 15 март в Белград се събраха между 100 000 и 300 000 души – най-големият митинг в историята на страната. Пожарът в нощен клуб „Пулс“ в Кочани (16 март) отне 59 живота, предимно на тийнейджъри предизвика големи протести и в Македония. В Истанбул десетки хиляди излязоха в подкрепа на арестувания кмет Екрем Имамоглу, основен опонент на Ердоган. Протестите с лозунга „Свобода за Имамоглу“ са най-масовите в Турция от десетилетие. В Унгария и Румъния протестите са насочени срещу управлението на Виктор Орбан и възможността за избор на крайнодесен политик.

## Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Таблица № 13 Актуален кредитен рейтинг на Република България.

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

## Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби.

Ритейл Мениджмънт АД ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

Ритейл Мениджмънт АД има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови

пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

С приемането на страната ни в Ерозоната валутният риск ще бъде минимизиран за потребителите и бизнеса, но остава актуален за международните транзакции и корпоративните операции в чужди валути.

### **Инфлационен риск**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Движението на инфлацията в България по години показва значителни колебания в темповете на инфлация, особено през последните години. Периода 2019 г. и 2020 г. се характеризира с ниски нива на инфлация, показващи стабилност в икономиката. През 2021 г. инфлацията започва да се ускорява след период на относителна стабилност, достигайки около 4.5%, като през 2022 г. достига 12.1%, предизвикана от глобалните икономически условия и покачващи се цени на енергията и храните. 2023: Годишната инфлация е била около 4.75%, с месечни колебания, включително отрицателни стойности в някои месеци. 2024.

Инфлацията в България през 2025 г. се забавя и е близо до средните стойности за ЕС и еврозоната. Месечната дефлация през април и ниската средногодишна инфлация са положителни сигнали за икономическа стабилност. Динамиката на инфлацията е в съответствие с критериите за членство в еврозоната и подкрепя очакванията за положителен конвергентен доклад през юни 2025 г. Годишна инфлация (април 2025, Индекс на потребителските цени) е 3,5%. Това е спад спрямо предходния месец (4,0% през март) и показва забавяне на ръста на цените. За април е отчетена дефлация, което означава понижени на цените спрямо март. По хармонизирания индекс (сравним с този в ЕС) инфлацията е още по-ниска и остава под средното за страните от ЕС. Инфлация от началото на годината (април 2025 спрямо декември 2024): 1,9% (Индекс на потребителските цени), 1,3% (Хармонизиран Индекс на потребителските цени). Годишната инфлация в еврозоната през април 2025 г. е 2,2%, а в ЕС – 2,4%. България се доближава до средните европейски стойности и изпълнява един от ключовите критерии за въвеждане на еврото.

Очаква се инфлацията да достигне 2,5% в края на 2025 г. Тази тенденция е резултат от предвижданото намаление на цените на енергийни и неенергийни суровини, което ще повлияе положително на икономическата стабилност. Очаква се цените на тези стоки да окажат най-голямо влияние върху инфлацията, като се предвижда тяхното успокояване.

Според Европейската комисия (ЕК), инфлацията в България ще продължи да се забавя, достигайки 2,6% през 2025 г. В същото време, очакванията за растежа на брутния вътрешен продукт (БВП) остават положителни, с предвиждане за увеличение от 2,9% през 2025 г. Въпреки оптимистичните икономически показатели, съществуват рискове свързани с фискалната политика и глобалната икономическа нестабилност.

Към настоящата година действа рестриктивна парична политика имаща за цел намаляне на високите нива на инфлация, като целта на ЕЦБ е да се постигне устойчиво ниво от 2% на година. Тази политика прекрати програмите за вливане на ликвидност и въведе поетапно увеличение на основните лихвени проценти от централните банки на водещите световни икономики.

## Риск от безработица

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

През април 2025 г. нивото на безработица в България спада до 3,3%, спрямо 3,4% през март и 4,2% през април 2024 г. Това е исторически ниско равнище за страната откакто е член на ЕС и поставя България сред държавите с най-ниска безработица в Европа, изравнена с Полша и непосредствено след Чехия и Малта (2,7%) .

По данни на Евростат, през април 2025 г. в България безработните са 102 хиляди души, което е с 1 000 по-малко спрямо март и с 28 000 по-малко спрямо април 2024 г. .През април 2025 г. младежката безработица е 10,1%, спрямо 10,3% през март и 13,0% година по-рано. Това показва трайно подобрение при заетостта на младите хора .

Средното ниво на безработица в ЕС за април 2025 г. е 5,9%, а в еврозоната – 6,2%. България е значително под тези стойности, което я нарежда сред най-успешните страни по този показател .

Европейската комисия очаква забавяне на растежа на заетостта до 0.3% през 2025 г.. Експерти предупреждават за възможен ръст на безработицата поради затваряне на производства, но други прогнози предвиждат стабилизация на ниво 6–7%.

Вълната от връщане на българи и наем на чужди работници може да засили конкуренцията за позиции Пазарът на труда в България през 2025 г. се характеризира с редица рискове и предизвикателства, които произтичат от икономическите, демографските и геополитическите условия. Един от основните рискове е негативното демографско развитие. Очаква се темповете на нарастване на заетостта да се забавят, поради намаляващото предлагане на работна сила. Прогнозите сочат, че броят на заетите ще остане близо до нивата от 2019 г., без значителен ръст. Номиналният растеж на заплатите се прогнозира да остане висок (около 9.4%), но темповете му ще се забавят поради инфлационни процеси и корекции в минималната работна заплата. Геополитическите фактори също представляват значителен риск. Продължаващите конфликти в региона могат да окажат отрицателно влияние върху глобалната икономика и по-специално върху България, увеличавайки несигурността и предизвиквайки колебания в инвестициите. Влошаването на условията за финансиране може да доведе до по-силни негативни ефекти върху потреблението и инвестициите, отколкото се очаква.

Продължаващата цифровизация и автоматизация ще променят структурата на пазара на труда. Възникването на нови технологии ще изисква преквалификация на работниците, което може да доведе до несъответствие между наличните умения и търсенето на пазара.

В заключение, пазарът на труда в България през 2025 г. е изправен пред множество рискове, включително демографски предизвикателства, икономически несигурности и геополитически фактори. Работодателите ще трябва да адаптират своите стратегии за управление на човешките ресурси, за да се справят с тези предизвикателства и да осигурят устойчиво развитие.

## **Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива**

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Лихвената политика в България е тясно свързана с паричната политика на Европейската централна банка (ЕЦБ) и е повлияна от текущите икономически условия в страната и еврозоната. Въпреки че България не е член на еврозоната, страната следва принципите на паричния съвет, което означава, че лихвените проценти в България са индиректно зависими от решенията на ЕЦБ.

Лихвите в България остават рекордно ниски, дори когато лихвените проценти в еврозоната се увеличават. В отговор на растящото кредитиране и високата ликвидност, БНБ е въведе нови задължителни критерии за отпускане на кредити, които са идентични с тези в еврозоната. Тези мерки целят да осигурят стабилност в банковата система и да предотвратят потенциални рискове.

Лихвената политика в България остава под влияние на глобалните икономически тенденции и решенията на ЕЦБ. Ниските лихви продължават да стимулират кредитната активност, но също така поставят предизвикателства пред ценовата стабилност и устойчивостта на банковата система.

Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка.

### **Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента).**

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен дружеството може да оказва влияние. Компанията е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена компанията са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

### **Рискове, специфични за Дружеството:**

#### **Бизнес риск**

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер. Основният предмет дейност на дружеството е инвестиране в Недвижими имоти.

Основният пазар, на който е представен Емитентът, както и неговите дъщерни дружества, е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в който оперира Емитента, както и

неговите дъщерни дружества, се отличава със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството зависи от способността на Емитента и неговите дъщерни дружества, да бъдат по-конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

От съществено значение за текущата дейност на Емитента са и промените в стойността на притежаваните финансови активи, на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации.

### **Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти**

Дружеството е изложено и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

### **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си.

Събираемостта на вземанията на Дружеството се следи регулярно. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

### **Ликвиден риск**

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

### **Регулаторен риск**

На Дружеството не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в които оперира, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

### **Избор на погрешна стратегия**

Бъдещото развитие на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика.

### **Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози**

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

### **Риск бизнесът на Дружеството да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове**

Негативна публичност и увреждане на репутацията може да засегне способността на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на дружеството.

### **Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции**

Бизнесът на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани със собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

### **Риск от промяна в акционерната структура**

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на дружеството, а оттам да окаже съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията му.

### **Риск, свързан с управлението на Емитента**

Дружеството разчита на управленския си екип за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения би довело до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на дружеството. Замяната на част или целият управленски екип с нови лица би могла да има същите отрицателни последици.

## **Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители**

Това е рискът дейността на дружеството да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, дружеството е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на дружеството.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните и резултати, както и финансовото и състояние.

### **Неетично и незаконно поведение**

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

### **Валутен риск**

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като по-голяма част от сделките се осъществяват в български лев и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

### **Риск от конкуренция в секторите в които дружеството оперира**

Секторите на недвижимите имоти, в който оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Цената на финансовите активи и недвижимите имоти, притежавани от Дружеството зависи от общото състояние на пазара. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

### **Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните**

Съществува риск от осъществяване на сделки между „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните.

Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

### **Риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента**

Съществува риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента. Подобни неточни оценки и класификации биха могли да заблудят облигационерите относно състоянието на дружеството и съответно да накърнят интересите им. До момента дружеството не се е сблъсквало с такива казуси.

Риск във връзка със съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие, изразена в одиторския доклад към консолидирания ГФО за 2023 г.

В одиторския доклад към консолидирания ГФО за 2023 г. във връзка със съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие е написано следното: „Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2. от приложението към консолидирания финансов отчет, относно приложимостта на принципа за действащо предприятие. Към 31 декември 2023 година стойността на текущите пасиви на Групата превишава стойността на текущите му активи с 4 844 хил. лв. Това обстоятелство е индикатор, че е налице несигурност, която би могла да породви съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Независимо от това, Ръководството на Групата е убедено, че то ще продължи да осъществява нормална търговска дейност, поради което настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен на база на принципа действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

### **Рискове, свързани с финансовия инструмент**

#### **Ценови риск**

След допускането до Пазара за растеж на MTF SOFIA, цената на акциите на Ритейл Мениджмънт АД ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на Ритейл Мениджмънт АД се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни. Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на Ритейл Мениджмънт АД също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. Ритейл Мениджмънт АД няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

#### **Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на акции**

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Ритейл Мениджмънт АД през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена.

Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

### **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акции.

### **Валутен риск**

Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна. Като се има предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Евроразоната, очакванията са за стабилна институционална подкрепа за запазване на валутния борд до приемането на страната в Евроразоната.

### **Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента**

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Такива продажби могат също да изправят Ритейл Мениджмънт АД пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

### **Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции**

Ритейл Мениджмънт АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в Ритейл Мениджмънт АД, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.

### **Инфлационен риск**

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на Ритейл Мениджмънт АД би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Няма гаранции за инвеститорите в акции на Емитента, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията.

## Риск от волатилност на цената на акциите

Съществува риск от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността и др.), така и външни фактори извън контрола на Ритейл Мениджмънт АД, случващи се на местния и международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността, породена от резките движения в цените на акциите, може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях.

## 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИЯТА

Вид на финансовите инструменти	обикновени, безналични, поименни акции с право на глас
Брой акции предложени за допускане до търговия	4 885 678
Размер на емисията	4 885 678 лв.
Валута на издаване	BGN
Номинална стойност	1.00 лв.
Ограничения за прехвърляне	За акциите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им
Права по акциите:	Право на един глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, пропорционално право на дивидент и ликвидационен дял
Срок на инструмента:	Безсрочен
Приложими разходи за инвеститорите	Разходите, които ще се удържат от акционерите, във връзка с изпълнение на нареждане за покупко-продажба на допуснатите акции за търговия, са различни и ще зависят конкретно от тарифата на избрания инвестиционен посредник, чрез който ще се подават тези нареждания. Инвеститорите трябва да се запознаят с приложимите от избраният от тях инвестиционен посредник правила и разходи, свързани с изпълнения на нареждания за посочения инструмент, както и други допълнителни такси и комисионни, ако са налице.
Основание за искане за допускане до търговия на емисията:	Решение на ОСА на Емитента от 26.03.2025г.

Органи на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен по чрез издаване на нови акции или чрез превръщането на облигации в акции. Капиталът на дружеството не може да бъде увеличен чрез непарични вноски, под условие или чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, както и да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен единствено при условие, че емисионната стойност на новите акции бъде изплатена изцяло и е не по-ниска от балансовата стойност на акциите на дружеството преди увеличението. При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат, а се прилагат Правилата за дейността на Сегмент „Пазар за растеж“.

Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери, притежатели на акции с право на глас. Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез

представител. Пълномощните за участие в Общото събрание на акционерите трябва да бъдат изрични и в писмена форма. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството имат право да вземат участие в работата на Общото събрание, без право на глас, освен ако не са акционери. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в Централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала. Ако в едномесечен срок от искането на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно приетия Устав под условие свикването на Общо събрание на акционерите се извършва чрез покана, която се обявява в Търговския регистър и се оповестява най-малко 20 дни преди откриването на общото събрание на акционерите. При липса на кворум в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от Търговския закон може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон. Поканата съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на Дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения, правилата и реда за гласуване и отчитане на гласуването, образците за гласуване чрез пълномощник.

За всяко заседание на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции, чието право на глас е упражнено на заседанието. Присъствалите акционери удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание. За участие в Общото събрание, акционерите се легитимират с притежаваните от тях временни удостоверения, а представителите на такива акционери – с изрично писмено пълномощно или такова с нотариална заверка на подписите и копие от временните удостоверения на представляваните от тях акционери. За да бъде законно Общото събрание на акционерите, е необходимо да има кворум най-малко 50%+1 (петдесет на сто плюс една от всички издадени акции с право на глас). При липса на кворум може да се насрочи ново заседание, не по-рано от 14 дни, и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

Съгласно приетия Устав под условие в случай на прекратяване на регистрацията на дружеството на сегмент „Пазар за растеж“, дружеството се задължава да предложи да изкупи обратно от миноритарните акционери акциите, допуснати до търговия на сегмента. Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинствата, предвидени в Търговския закон и настоящия Устава на дружеството. Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на дружеството.

#### **4. Първоначална референтна цена или ценови диапазон на емисията финансови инструменти.**

Първоначалната референтна цена на емисията финансови инструменти се определя на 1 лв.

## **5. Разводняване на капитала и дялово участие след емитирането**

Неприложимо.

## **6. В случаите на подписка**

Неприложимо.

## **7. Предупреждения към инвеститорите, включително, че на базата на настоящия Информационен меморандум:**

„Пазар за растеж“ На MTF SOFIA не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж на MTF SOFIA не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазар за растеж на MTF SOFIA и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

Инвеститорите трябва да са наясно относно това, че:

- емитентът няма задължения за последващо разкриване на информация по реда на ЗППЦК;
- емисията финансови инструменти няма да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал.1, т.3 от Закона за КФН;
- финансовите инструменти няма да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

## **8. Позоваване на източниците на информация, както и изявление, че данните в информационния меморандум са актуални**

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка ( [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg))
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg))
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg))

## **9. Дата и срок на валидност на информационния меморандум**

Датата на настоящият Информационен меморандум е 06.06.2025 г. и валидността му не е ограничена със срок.

## 10. Декларация от Емитента

Долуподписаната Мила Крумова Вълчева, в качеството ми на изпълнителен директор на „Ритейл мениджмънт“ АД, ЕИК 200282199, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.“Горица” №6

Декларирам следното:

Доколкото ми е известно, информацията, съдържаща се в Информационния Меморандум, съответства на фактите и че няма пропуски, които може да засегнат неговия смисъл

Подпис: \_\_\_\_\_

Мила Крумова Вълчева-Изпълнителен директор

## 11. Съобщение, указващо къде са достъпни финансовите отчети на емитента, както и актуалния устав на дружеството.

1. Устав на „Ритейл мениджмънт“АД, приет под условия на 26.03.2025г. - в Дружеството на физически носител / на посочените в документа адрес и телефон и на електронната страница на дружеството [www.retailmanagement.bg](http://www.retailmanagement.bg)
2. Доклада на независимия одитор – в Дружеството на физически носител/ на посочените в Документа адрес и телефон и на електронната страница на дружеството [www.retailmanagement.bg](http://www.retailmanagement.bg)
3. Годишния одитиран финансов отчет на Емитента за 2023г.- в Дружеството на физически носител /на посочените в документа адрес и телефон и на електронната страница на дружеството [www.retailmanagement.bg](http://www.retailmanagement.bg)
4. Информационен меморандум - в Дружеството на физически носител /на посочените в документа адрес и телефон; на електронната страница на MTF SOFIA- <https://mtfsofia.bg/> и на електронната страница на дружеството [www.retailmanagement.bg](http://www.retailmanagement.bg)

## 12. Изявление във връзка с одобрението на настоящия документ

Комисията за финансов надзор (КФН) не одобрява информационния меморандум и не носи отговорност за верността на данните, съдържащи се в него.

## 13. Информация за предлагания на ценни книжа, ако има такива, през последните дванадесет месеца.

Не са извършвани предлагания на ценни книжа, издадени от Емитента през последните дванадесет месеца

## **14. Изявление за отговорност**

Комисията за финансов надзор (КФН) и КАПМАН АД, в качеството му на организатор на MTF SOFIA, не носят отговорност за верността на съдържащите се в информационния меморандум данни.