

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

"РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

Вид на предлаганите ценни книжа:

ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО
ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ,
НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ

Брой на листваните ценни книжа:

25 000 (двадесет и пет хиляди)

Номинална стойност на 1 облигация:

1000 (хиляда) ЛЕВА

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД.

18 МАРТ 2025 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	“РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД	
	Адрес	град София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6
	Телефон	0889805915
	Ел. поща	office@retailmanagement.bg
	Лице за контакт	Нели Кръстева
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ” ЕАД	
	Адрес	гр. Пловдив, ул. “Колю Фичето” № 7А
	Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
	Ел. поща	office@ugmarket.com
	Web	https://ugmarket.com/
	Лице за контакт	Любомир Ламбрев Инвестиционен консултант

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.retailmanagement.bg) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ” ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП “Юг Маркет” ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ.....	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	8
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	10
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	12
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	12
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	19
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	23
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	26
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА	26
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ	27
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА.....	27
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	28
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	28
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	28
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	28
4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)	28
4.3. ДАТА НА УЧРЕЖДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	28
4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА	29
4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.	29
4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА.....	30
4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	30
4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА	31
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	31
5.1. Основни дейности	31
5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	32
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	32
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	33
7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	33

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	33
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	35
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	36
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	36
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	42
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	43
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	43
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента	43
10.3. Договорености за промяна в контрола на Емитента	43
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....	44
11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	44
11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	53
11.4. Правни и арбитражни производства	53
11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	54
11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	54
11.7. Учредителен акт и устав	54
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	55
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	55
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	55
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	55
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	55
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	57
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	57
15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	57
15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	58
15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	58
15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	58
15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	58
15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	58
15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	59
15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	62
15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА.....	65
15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	66
15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	70

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	70
15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	70
15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	72
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	74
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	74
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	74
16.3. ЦЕНА	75
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	75
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	75
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	76
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	76
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС	76
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	76
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	76
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	76
18.1. КОНСУЛТАНТИ	76
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	77
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	77
19. ГАРАНЦИИ.....	77
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	77
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	77
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	78
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	88
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	89
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	90
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	91

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ**А.1 Наименование и ISIN на ценната книга**

Емитент на облигациите е "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД. Облигациите са с ISIN код BG2100012249. CFI код: DBVUFR. FISN код: RITEJLMENIDZHMA/VARBD 20310408.

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента

"РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 200282199, и с LEI код 89450018N9PF9OLUOF33.

Данни за контакт: Адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6; Телефон: 0889805915; Ел. Поща: office@retailmanagement.bg
Web: www.retailmanagement.bg;

А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

А.5 Дата на потвърждение на проспекта

Проспектът е потвърден от с Решение №-Е/..... г. на КФН.

А.6 Предупреждения

Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разходите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?**

"РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК ЕИК 200282199, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, и с LEI код 89450018N9PF9OLUOF33. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Основна дейност на Дружеството:

Предметът на дейност на дружеството 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, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона. "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Основни акционери и отношения на контрол

Към датата на изготвяне на този проспект "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257, притежава пряко 97.13 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Едноличен 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. Гевербещерс 5, 6330 Хам, Швейцария, което е едноличен собственик капитала на Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Кайман) Лимитед, 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. № C39453, 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. "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД упражнява контрол върху Емитента.

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.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

Емитентът има Съвет на директорите от трима членове както следва: Мила Крумова Вълчева, Нели Илиева Кръстева-Кьосева и Щилиян Мирославов Ничев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Мила Крумова Вълчева.

Информация за законово определените одитори на Емитента

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишният финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е Мария Людмилова Нунева. В одитирания отчет на дружеството за 2023г. 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.

Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Варна, ул. "Оборище" № 36, ет. 7, ап.62. Мария Людмилова Нунева притежава Диплома №0611/2005 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС).

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2023	2022	30.09.2024	30.09.2023
Печалба преди данъци	1 635	-663	1 741	-
Общ всеобхватен доход	1 642	-699	1 741	-
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2023	2022	30.09.2024	31.12.2023
Общо активи	60 039	30 487	83 356	42 962
Собствен капитал	3 835	-2 488	22 977	5 705
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	56 179	32 942	60 329	37 254
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	0.860	0.022	2.192	0.821
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/акционерен капитал)	14.656	-13.254	2.628	6.531
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	-0.055	-2.237	-0.097	-0.011
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2023	2022	30.09.2024	30.09.2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-28	-430	-111	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	- 36 439	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	20	439	36 597	-4

Заб. Данните за Емитента за 2022 и 2023 г. са на консолидирана база, а данните към 30.09.2024 и към 30.09.2023 г. (31.12.2023 за данните от счетоводен баланс) са на индивидуална база.

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл		
1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.	2. Несистематични рискове –рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти; рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.	

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100012249, CFI код: DBVUFR, FISN код: RITEJLMENIDZHMA/VARBD 20310408.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в лева. Номиналната стойност на една облигация е 1000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 25 000 000 лева. Броят на облигациите е 25 000. Срокът на емисията изтича 84 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 08 Април 2024 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа и втора година – гратисен период без погашения по главницата, от третата до седмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 2 500 000 лева.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон.

Към датата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. На 11.09.2024г. са изпратени писма до всички облигационери, че поради забавяне изготвянето на одиторски доклад предвидения в предложението 6-месечен срок не може да бъде спазен, като съответно могат да се възползват от правото си на обратно изкупуване. Към датата на коригирания Проспект не са постъпили искания от облигационерите за обратно изкупуване.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповед. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за

финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложникът кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите

Дружеството може да разпределя дивиденти в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл. 40 от Устава му. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти. Дружеството не е разпределяло дивидент в последните две финансови години.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите;
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията:
риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, е учредена в полза на Довереника на облигационерите първа по ред договорна ипотека.

Договорната ипотека е учредена от "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, ЕИК 160114162, като обезпечаваша страна и ипотекарен длъжник в полза на Довереника на облигационерите - ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, върху следните недвижими имоти:

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.

и

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 оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - "АПИС ТРЕЙД" ЕООД, с ЕИК 130187820, представлявано от Николай Цонев. Общата пазарна цена на УПИ с идентификатор 07079.30.103 и УПИ с идентификатор 07079.30.152, възлиза на 27 795 874.00 (двадесет и седем милиона седемстотин деветдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и четири) лева.

След учредяване на всички обезпечения Емитентът е предоставил на Довереника на облигационерите Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенцията по вписванията, от които е видно, че Довереникът на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100012249 е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти, няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица, освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия. Дружеството се задължава да поддържа емисията обезпечена с първа по ред ипотека върху недвижимите имоти с оценка от лицензиран оценител минимум 110% спрямо общата остатъчна номинална стойност на облигационната емисия..

"ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 160114162. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно. Основният пазар, на който е представен гарантът е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. През 2023 г. „ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД отчита приходи в размер на 49 хил. лв./0 хил. лв. за 2022 г./ и загуба в размер на 309 хил. лв./279 хил. лв. за 2022 г./. Към 31.12.2023 г. активите на гарант са в размер на 8 186 хил. лв./8 186 хил. лв. към края на 2022 г./, а собственият капитал е в размер на 7 702 хил. лв./отрицателен собствен капитал в размер на -19 184 хил. лв. към края на 2022 г./. Най-съществени рискове, характерни за лицето, гарантиращо ценните книжа са: рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти; лихвен риск, инфлационен риск, кредитен риск, ликвиден риск, валутен риск.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 08.04.2025 г.

При емитирането на корпоративните облигации на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN, CFI и FISN - 275 лева
 - Такса регистрация в ЦД – 2 016 лева
 - Търговски регистър – 20 лева
 - Такса за КФН – 10 000 лева
 - Възнаграждение на Юг Маркет – 24 000 лв.
 - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 37 511 лв.**

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 511 лв. или 1.500 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 25 млн. лв. представляват 0.15%. Нетният размер на постъпленията от емисията в „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД възлиза на 24 962 489 лв. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за плащане на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 25 000 облигации от първоначално предложените 25 000 облигации. Съгласно предложението всички средства от облигационния заем са предназначени 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. На 17.03.2025г., в гр. София е проведено Общо събрание на облигационерите, свикано от Емитента чрез ИП „Юг Маркет“ ЕАД. По дневният ред на събранията са гласувани следните решения: По точка първа от дневния ред Общото събрание на облигационерите приема предложените от Емитента „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД промени в целта на облигационния заем, част от параметрите на облигационния заем, предвидена в т. 2 от Предложението от „Ритейл Мениджмънт“ АД за записване на емисия облигации, като същата придобива следната редакция: „т. 2 Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за: Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; Придобиване на финансови инструменти и активи; Придобиване на дялови участия в капитала на местни компании и АДСИЦ; Погасяване на задължения на дружеството; Предоставяне на заеми и придобиване на вземания“.

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

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

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

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

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

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

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

ОБЩО- 25 598 238.66 лв.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство, съгласно посочените по-горе цели.

Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 25 598 238.66 лв. 25 000 000 лв. Нетният размер на постъпленията от емисията в „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД възлиза на 24 962 489 лв., които са разходвани изцяло по описаните предназначения, като източник на средства за покриване на разликата до изразходваните 25 598 238.66 лв., 25 000 000 лв., в размер на 635 749.66 лв., 37 511 лв., са собствени средства на дружеството. Емитентът планира да обслужва облигационния заем, чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи.

Емитентът е погасил първото лихвено плащане на 13.11.2024г., като не очаква да има забавяне в погасяването на останалите лихвени и главнични плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към датата на проспекта и към датата на коригирания проспект няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да са налице конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия.

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобразят с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

1.1. 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.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, изготвена към 27 март 2024 г., „Външните допускания дават индикация за по-слабо нарастване на търсенето на български стоки и услуги

през 2024 г. спрямо заложеното в макроикономическата прогноза от декември 2023 г., което се дължи на прогнозираната от ЕЦБ по-ниска икономическа активност на основните търговски партньори на България от еврозоната в краткосрочен хоризонт. В резултат допусканията предполагат външното търсене на български стоки и услуги да нарасне с 2.1% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 3.3% през 2025 г. и до 3.4% през 2026 г. Според очакванията на пазарните участници цените в евро на суровините на международните пазари през 2024 г. ще се задържат на нивата си от 2023 г., като по-съществено понижение се очаква при цените на природния газ и електроенергията. Допусканията предполагат, че претеглените по значимост за международната търговия на България цени в евро ще нараснат с темпове между 1.9% и 2.8% през 2025 г. и 2026 г., водени предимно от динамиката на цените на неенергийните суровини. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната са за понижаването им през целия прогнозен период, което започва от второто тримесечие на 2024 г. През 2024 г. очакваме растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.2% (спрямо 1.8% през 2023 г.), което ще се определя от положителния принос на вътрешното търсене, докато нетният износ се очаква да има отрицателен принос. Вътрешното търсене се предвижда да бъде подкрепено от нарастване на частното потребление в условията на повишаващи се доходи от труд в реално изражение, растеж на инвестиционната активност, както и от по-високо правителствено потребление. За ускоряването на растежа на реалния БВП основно влияние оказва допусканото преминаване на приноса на изменението на запасите от силно отрицателен през 2023 г. в неутрален през 2024 г., заложен в прогнозата. Динамиката на нетния износ отразява прогнозирания по-голям растеж на вноса спрямо този на износа на стоки и услуги. Прогнозираме растежът на реалния БВП да се ускори до 3.3% през 2025 г. и след това да се забави до 2.6% през 2026 г., като тази динамика в голяма степен се определя от заложения профил на публичните инвестиции.“ Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 2.3% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 3.0%. Освен на базовите ефекти от силното нарастване на цените през предходната година, забавянето на инфлацията през 2024 г. ще се дължи и на допусканите спадове на международните цени на енергийни суровини, както и на поевтиняването на някои групи стоки и услуги с административно определяни цени. Очаква се групите на услугите и храните да имат основен положителен принос за общата инфлация в края на 2024 г. В съответствие с техническите допускания за динамиката на цените на петрола и храните на международните пазари, както и с прогнозираните темпове на растеж на частното потребление и на разходите за труд очакваме годишният темп на нарастване на потребителските цени да възлезе на 2.7% в края на 2025 г. и да остане на това ниво в края на 2026 г. В средносрочен план очакваме положителният принос на базисните компоненти за общата инфлация да остане значителен.

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ❑ риск от политическа дестабилизация,
- ❑ промени в управлението,
- ❑ законодателната политика,
- ❑ икономическата политика,
- ❑ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическата обстановка в страната продължава да бъде нестабилна. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Това отдалечи страната ни от присъединяване към Еврозоната.. На 16.01.2025 г. беше избрано ново редовно правителство с премиер Росен Желязков. В него са включени представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. Правителството е подкрепено и от ДПС-ДПС. Очаква се това да внесе стабилност в страната, като засега началото на 2026г. е реално за присъединяването ни към Еврозоната.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р. България за 2024 г. През периода 2024-2025 г. данъчната политика беше и ще е ориентирана към подобряване на събираемостта на приходите, предотвратяването на възможности за укриване и невнасяне на данъци и осигуровки и намаляване на административната тежест и разходите за бизнеса и гражданите. По отношение на политиката на доходите от 01.01.2024г. минималната работна заплата беше увеличена на 933лв. ,като ефектите от размера на прогнозната минимална работна заплата за 2024 г. и 2025 г. са разчетени в индикативен размер, в съответствие с чл. 244 от Кодекса на труда, като 50 % от прогнозната средна заплата в съответната година. От 01.01.2025г. минималната работна заплата се увеличи на 1077лв. Очаква се Парламентът да приеме в кратки срокове Закон за държавния бюджет, в който е заложено и увеличение на максималния осигурителен доход.

По отношение на средствата от ЕС стойността на приходите е съобразена с профила на плащанията към одобрения Национален план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) при допускане, че има забавяне в изпълнението на дейностите, съответно в постигането на заложените в Решението за изпълнение на Плана етапи и цели.

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. не надвишава 40,6 млрд. лв., а в края на 2024 г. и 2025 г. се предвижда да достигне съответно до 49,6 млрд. лв. и 59,5 млрд. лв.

Съотношението на държавния дълг към БВП от 22,5% към края на 2021 г. намалява до 21,8% в края на 2022 г. и достига до 22,0% в края на 2023 г. Според данни на Евростат в края на 2024г. съотношението на държавния дълг към brutния вътрешен продукт е 24,6%-едно от най-ниските в Европейския съюз.

През 2023 г. реалният растеж на brutния вътрешен продукт на България достигна 1.8%. Според макроикономическата прогноза на МФ през 2024 г. се очакваше ускорение на растежа до 3.2% подкрепено от вътрешното търсене. За периода 2025–2027 г. прогнозата е за леко забавяне в растежа на потреблението на домакинствата в синхрон с динамиката на доходите и кредитната активност, в резултат растежът на икономиката ще бъде в рамките на 2.7–2.6%. Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създава несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Военни конфликти на територията на Република Украйна и Близкия Изток

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също

допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона. Към настоящия момент се правят опити за преговори, инициирани от САЩ, за прекратяване на конфликта. Това обаче не е бърз процес и засега прогнозите за това не са краткосрочни.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври 2023г. ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската. През последните месеци на миналата година напрежението ескалира, като обхвана и Ливан. Към настоящия момент има положителен напредък за нормализиране на обстановката в региона.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ през второто тримесечие на 2024 година всички коефициенти, изследващи безработицата намаляват в сравнение със същия период на 2023 г.

☐ Коефициентът на безработица е 4.3%, или с 0.3 процентни пункта по-нисък, в сравнение с второто тримесечие на 2023 година.

☐ Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години нараства с 0.7 процентни пункта, в сравнение със същото тримесечие на 2023 г. и достига 71.0%.

☐ Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 74.1%, като в сравнение с второто тримесечие на 2023 г. нараства с 0.4 процентни пункта.

Безработица Безработните лица през второто тримесечие на 2024 г. са 130.3 хил., от които 71.8 хил. (55.1%) са мъже и 58.5 хил. (44.9%) - жени. В сравнение с второто тримесечие на 2023 г. броят на безработните лица намалява с 10.7 хил., или със 7.6%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.3 процентни пункта и достига 4.3%, съответно 4.4% за мъжете и 4.1% за жените. От всички безработни лица 11.1% са с висше образование, 60.4% - със средно, и 24.1% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.4% за висше образование, 4.6% за средно образование и 10.4% за основно и 21.0% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през второто тримесечие на 2024 г. е 2 930.3 хил., от които 1 553.8 хил. мъже и 1 376.5 хил. жени. В сравнение с второто тримесечие на 2023 г. броят на заетите лица нараства с 0.5%, в по-голяма степен при мъжете, за които нарастването е с 0.6%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.2%, като при мъжете той е 59.4%, а при жените - 47.6%. През второто тримесечие на 2024 г. в сектора на услугите работят 1 918.7 хил. души, или 65.5% от заетите, в индустрията – 856.5 хил. (29.2%), а в селското, горското и рибното стопанство - 155.2 хил. (5.3%).

По данни на Агенцията по заетостта безработица в страната през август 2024 е 5,3%, като намалява с 0.1 п.п. спрямо предходния месец, а на годишна база се запазва. Регистрираните безработни в края на месеца са общо 150 709 лица, като числеността им намалява с 1.4% спрямо месец юли 2024 г., а на годишна база са с 1 359 (0.9%) лица повече.

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото му състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Fitch Ratings	BBB	положителна	18 октомври 2024	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	2 август 2024	потвърден
S&P Global Ratings	BBB	положителна	24 май 2024	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	3 февруари 2023	потвърден

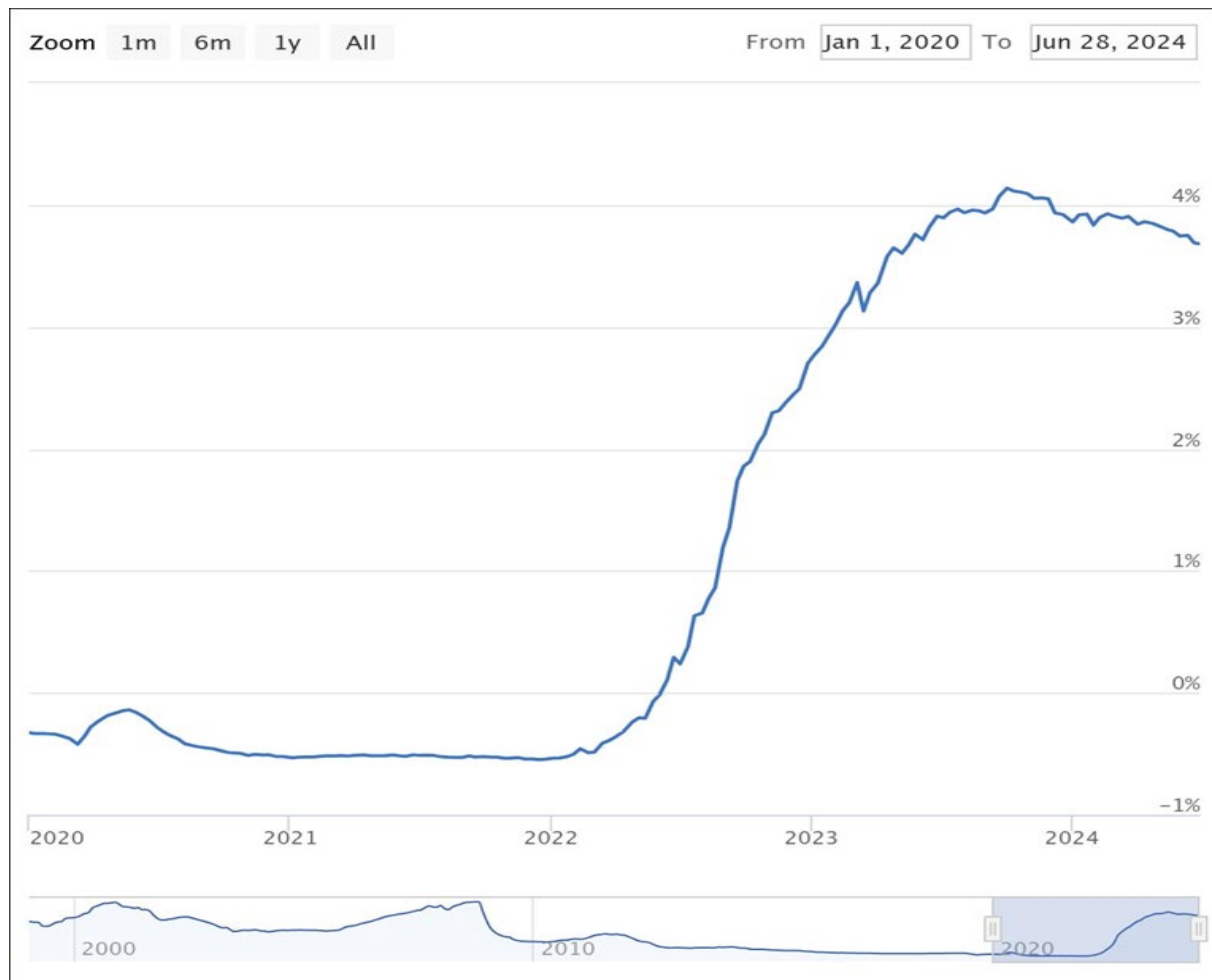
Източник: Министертство на финансите.

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. Дружеството 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. Емитентът 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.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация.

**Euribor 6 months - Източник:ЕЦБ**

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година.

Индекс на потребителските цени (ИПЦ)

През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.4%.

Източник: НСИ

Месечна инфлация

През декември 2024 г. цените на стоките и услугите са се увеличили в следните потребителски групи:

- ▣ „Развлечения и култура“ - увеличение с 5.9%;
- ▣ „Транспорт“ - увеличение с 1.3%;
- ▣ „Ресторанти и хотели“ - увеличение с 0.7%;
- ▣ „Разнообразни стоки и услуги“ - увеличение с 0.6%;
- ▣ „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - увеличение с 0.4%;
- ▣ „Здравеопазване“ - увеличение с 0.4%;
- ▣ „Съобщения“ - увеличение с 0.3%.

По-ниски са цените на стоките и услугите в следните потребителски групи:

- ▣ „Облекло и обувки“ - намаление с 1.3%;
- ▣ „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - намаление с 0.6%;
- ▣ „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“ - намаление с 0.1%;
- ▣ „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ - намаление с 0.1%.

Без промяна остават цените на услугите в група „Образование“.

Според Есенната макроикономическа прогноза на МФ за 2024 г.: „За 2024 г. се прогнозира инфлация в края на годината от 1.9%, при очаквана 2.3% според пролетната прогноза. Услугите запазват водещия си принос за формиране на инфлацията, като поскъпването им е малко по-силно. Основната разлика е при цените на енергийните стоки. В предходната прогноза от пролетта се предвиждаше слабо поскъпване, докато сега се очаква да имат отрицателно изменение, а водещ фактор за това е низходящата динамика на фючърсите на суровия петрол и свързаното с това поевтиняване на автомобилните горива. Средногодишната инфлация за 2024 г. се очаква да достигне 2.6%. В края на 2025 г. повишението на потребителските цени според ХИПЦ се очаква да бъде 2.6%, което е с 0.4 пр.п. по-високо в сравнение с пролетта. Отново ценовата динамика при енергийните стоки е причина за тази разлика, като в предходната прогноза се е очаквало по-голямо поевтиняване. Цените на енергийните стоки ще запазят низходящия си тренд, но отрицателният им принос ще се свие, на което се дължи и наблюдаваното ускорение на инфлацията в сравнение с края на 2024 г. Услугите отново ще имат водещ принос за формиране на инфлацията, следвани от храните. Средногодишното повишение на общия индекс ще се забави до 2.4% през 2025 г., при очаквани 2.8% през пролетта, като технически най-силно влияние за това оказва прогнозираното по-слабо поскъпване в края на 2024 г. Средногодишната инфлация ще продължи да се забавя до 2% през 2028 г. по линия най-вече на очакваната низходяща динамика при международните цени. Отрицателният принос на енергийните стоки постепенно ще намалява към края на прогнозния хоризонт. Приносът на компонентите на базисната инфлация също ще се свива, но ще остане водещ за формиране на инфлацията във връзка с прогнозираното нарастване на вътрешното търсене, както и на разходите за труд в икономиката.

Източник: Министерство на Финансите

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние и резултатите от нейните операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

1.2. 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. Предметът 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, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона.

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 на ще 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, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

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 увереността, 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 от 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 персонал 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 персонал 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, в които 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 породи 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.“

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Дружеството спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем.

Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарни нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.75 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 6.00 %.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

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 облигации.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Ръководството на Емитента не очаква да прави промяна в обезпечението по настоящия облигационен заем.

Риск от промяна в стойността на обезпечението на облигациите

Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с

финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Дружеството носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД - Мила Крумова Вълчева, Нели Илиева Кръстева-Кьосева и Щилиян Мирославов Ничев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. , както и към 30.09.2024 г. и 30.09.2023

г., Юлиан Ангелов Ангелов отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2023 г. Мария Людмила Нунева, регистриран одитор, член на ИДЕС с Диплома № 0611/2005 г. отговаря за вредите, причинени от одитирания от него финансов отчет. В одитирания отчет за 2023г. се съдържат съпоставими данни за 2022г., който не е одитиран. С нарочно изявление, подписано от одитор Мария Нунева, същата е аргументирала и потвърдила това.

Лицето гарантиращо ценните книжа – „ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов", 7, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 6, Приложение 14 и Приложение 21 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 6, Приложение 14 и Приложение 21 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишният финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е Мария Людмилова Нунева. В одитирания отчет за 2023 г. се съдържат съпоставими данни за 2022г., които са приети и потвърдени от одитора. С нарочно изявление, подписано от одитор Мария Нунева, същата е аргументирала и потвърдила това. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Варна, ул. "Оборище" № 36, ет. 7, ап.62. Мария Людмилова Нунева притежава Диплома №0611/2005 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишният финансов отчети на Дружеството за 2023 г. отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

На проведеното на 21.08.2023 г. ОСА на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД за одитор за 2023 г. е избрана Валентина Узунова. Впоследствие на извънредно ОСА, проведено на 29.03.2024 г. същата е заменена, като за одитор за финансовата 2023 г. е избрана Мария Людмилова Нунева, притежаваща диплома № 0611/2004г., на която се възлага извършването на независим финансов одит на Дружеството по ЗСч и ЗНФО.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на Република България с ЕИК 200282199. Дружеството е с LEI код 89450018N9PF90LUOF33.

4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено като "ЖИЛИЩЕН ПАРК МАРИЦА" АД на 10.05.2008 г. Дружеството е вписано в търговския регистър на 06.08.2008 г. Наименованието на дружеството е променено на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД и вписано в търговския регистър на 17.11.2009 г. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 89450018N9PF9OLUOF33. “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка на Дружеството са както следва:

Адрес: Град София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6

Телефон 0889805915

Ел. поща office@retailmanagement.bg

Web: www.retailmanagement.bg

Лице за контакт Нели Кръстева-Кьосева

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.

От датата на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2023 г. до датата на проспекта, същественият промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани със следните дългови взаимоотношения:

- На 08.04.2024 г. Дружеството е издало първа по ред емисия ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ в размер на 25 000 000 лева, седем годишен матуритет с две годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6M Euribor + 1.75%, но не по малко от 3.00% и не повече от 6.00% на годишна база.

- На 07.05.2024г. е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията увеличението на капитала на Дружеството, чрез издаване на нови 970 броя акции с номинална стойност 100 лв. и емисионна стойност 10 000 за всяка акция, на проведеното Общо събрание на акционерите от 26.04.2024г. Лицата, записали акции са:
 1. „Конкорд Фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД, ЕИК 206746902 – 542 броя акции с номинална стойност 100 лв, на обща стойност 54200 лв. и емисионна стойност 10 000 лв. за всяка акция;
 2. Договорен фонд „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ , БУЛСАТ 177037222 – 220 броя акции, с номинална стойност 100 лв, на обща стойност 22000 лв. и емисионна стойност 10 000 лв. за всяка акция;
 3. Национален договорен фонд „Динамик“, БУЛСТАТ 177474752 – 208 броя акции, с номинална стойност 100 лв, на обща стойност 20800 лв. и емисионна стойност 10 000 лв. за всяка акция.

До Решението на Общото събрание на акционерите акциите са били 500 броя, като след увеличението акциите са 1470 броя с номинална стойност 100 лв. всяка, общо 147 000 лева.

- На 06.06.2024г. е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията увеличението на капитала на Дружеството, чрез издаване на нови 583 броя акции с номинална стойност 100 лв. и емисионна стойност 10 000 за всяка акция, на проведеното Общо събрание на акционерите от 31.05.2024г. Лицето, записало акции е:

„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД, ЕИК 175386257 – 583 броя акции, с номинална стойност 100 лв., на обща стойност 583 000 лв. и емисионна стойност 10 000 лв. за всяка акция.

На 18.07.2024г. е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията Решението на Общото събрание на акционерите от 02.07.2024г. за промяна в структурата на капитала и вида на акциите на дружеството, както следва: От 2053 броя обикновени поименни, налични акции с право на глас, с номинална стойност от 100 лв. за всяка, НА 205 300 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. Данни за банковите заеми, които дружеството има към датата на проспекта:

Кредитодател	Дата на сключване	Падеж	Първоначален размер на кредита	Размер на остатъка към днешна дата	Обезпечения
ЦКБ АД	28.12.2018	28.12.2028	12 000 000.00 лв.	7 002 000.00 лв.	ПИ56784.540.1483 - 15936.00 м2, отчетна стойност 18 026 805.55 лв , ПИ56784.540.1484 - 337.00 м2 отчетна стойност 381214.45 лв належащи се гр. Пловдив бул. Менделеев № 2

- **Източник: „Ритейл Мениджмънт“ АД**
- 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.

Дружеството:

- Не е преобразувано;
- Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- няма настъпили други съществени промени в предоставяните услуги и дейности от Емитента.

4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

Няма кредитни рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2023 г., са налице следните съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

На 08.04.2024 г. Дружеството е издало първа по ред емисия ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ в размер на

25 000 000 лева, седем годишен матуритет с две годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6M Euribor + 1.75%, но не по малко от 3.00% и не повече от 6.00% на годишна база.

4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност. Дружеството планира да продължи да има положителна лихвена разлика между получаваните и дължимите лихвени проценти и очаква по-висока възвръщаемост от инвестициите в дялове. Допълнително очакванията на ръководството на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД са направените инвестиции да започнат да носят доходност под формата на капиталови печалби в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е възможно някои от придобитите активи да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът 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, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона.

Основният пазар, на който е представен Емитентът, както и неговите дъщерни дружества, е пазарът на недвижими имоти. Инвестиционните имоти са земи в границите на град Пловдив. Секторът, в който оперира Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен 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, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

През 2023 г. „Ритейл мениджмънт“ АД и неговите дъщерни дружества са реализирали следните приходи:

	2023	2022
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от услуги	72	72
Общо приходи	72	72

Източник: „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2023	2022
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансови приходи	2 302	1 427

-приходи от лихви	-	2
- нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	1 425
- нетна печалба от последваща оценка на финансови активи	2 302	-

Източник: "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

Като нетна печалба от операции с финансови активи е посочен приход от последваща оценка на финансови активи до направената оценка от независим оценител по справедлива стойност, на текущ финансов актив отчитан по справедлива стойност през печалби и загуби, финансов актив оценен на база реална сделка.

През деветмесечието на 2024 г. „Ритейл мениджмънт“ АД е реализирал следните приходи:

ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	30.09.2024	30.09.2023
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
-приходи от лихви	635	2
- нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	1 397	-

Източник: "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

"РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД и неговите дъщерни дружества не планират да разработват и внедряват нови продукти или дейности.

5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитента и неговите дъщерни дружества не са правили изявления за конкурентната си позиция.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група (Група предприятия) се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството "Група предприятия" са предприятието майка и всички негови дъщерни предприятия.

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

„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 3 390 464 лева, разпределен в 3 390 464 бр. поименни, налични акции с номинал от 1 лев всяка една.

"РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 200282199, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на дружеството е 4 885 678 лева, разпределен в 4 885 678 бр. поименни, безналични акции с номинал от 1 лев всяка една. „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.

"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.

"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.

Емитентът не е зависим от другите дружества в групата.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2023 г.) на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2024 г.), до датата на регистрационния документ на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група.

През 2024 г. "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД издава облигационната емисия, за чието допускане до регулиран пазар е изготвен настоящият документ:

- На заседание на Съвета на директорите на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, проведено на 26.03.2024 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) предлагане, както следва: Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева; Валута на емисията: лева; Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева; Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 (седем) години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) - 08.04.2024 г.; ISIN BG2100012249.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента.

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговата група е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха по-скромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност. Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки

изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите. През третото тримесечие на 2024 г. пазарът на производствени и складови площи в София продължава да нараства. Строителната активност е значителна. Обемът на новозавършените проекти е 51 500 кв. м. Същевременно, броят на всички проекти в процес на изграждане се увеличи до тридесет и пет, с обща площ от 357 000 кв. м. Само в изминалото тримесечие са започнати осем нови обекта за общо 66 000 кв. м. В перспектива обемът на пазара в София се очаква да продължи да се покачва. Пазарът вече е надхвърлил 2.15 млн. кв. м в София и околните индустриални зони, но в сравнение с останалите столици в Централна и Източна Европа все още има значителен потенциал. В следващите 2-3 години може да се очаква видимо нарастване на индустриални площи в столичния град и в съседните общини. По отношение на предназначението основно се изграждат площи за логистично обслужване, услуги с добавена стойност и производствени площи. Към края на септември доходността от първокласни логистични площи клас А (над 10 000 кв. м) се понижава с 25 базисни пункта до 7.5%. Очакванията са, че през следващите месеци този показател ще остане на близки до тези нива. Наемите на първокласни площи остават непроменени около 5.3 евро/кв. м в Столичната агломерация. От Cushman&Wakefield Forton отбелязват още, че новопостроените малки обекти и проектите на добри локации в рамките на града се предлагат на нива от 6 до 6.5 евро/кв. м. Пазарът на офиси в София отчита умерена наемна активност през деветмесечието – малко над 130 000 кв. м е общият обем наети площи. Тази стойност е над средната 5-годишна, като разпределението на типовете наеми остава без промяна. Подновяванията на договори продължават да формират около 40% от всички сделки, следвани от преместванията на наематели. Малкият дял на разширенията и новите наематели показва ограничен потенциал за органичен растеж на пазара и усвояване на нови площи, въпреки че общият обем на сделките се връща към нивата преди пандемията. Компаниите от IT и BPO сектора остават основен двигател на търсенето на офиси, макар и много от тях да продължават да оптимизират площите си под влияние на хибридната работа и свиването на дейност. По данни на компанията, проектите в процес на изграждане към третото тримесечие на 2024 г. са 178 000 кв. м с тенденция за увеличение през следващите тримесечия. Нетното усвояване на площи, т.е. разликата между усвоени и освободени, през третото тримесечие е само 7 000 кв. м. От началото на годината тази стойност е малко над 45 000 кв. м, значително под нивата от преди пандемията. Наемите на офиси клас А на най-предпочитаните локации сгради в София отбелязаха слабо увеличение през третото тримесечие, достигайки 18 евро/кв.м. Основната причина за това покачване е високата заетост на високо технологични сгради с отлична локация. Търсените наеми в най-предпочитаните локации по основните пътни артерии се запазват в рамките на 14-17 евро/кв. м. Доходността от първокласни офис площи в София е стабилна и поддържа нивата от предходния период – 7,75%. Що се отнася до капиталовият пазар, след едно загубено десетилетие (и даже повече) Българската фондова борса (БФБ) показва, че има импулс, след като основният индекс SOFIX достигна 15-годишен максимум. Импулсът обаче не е особено стабилен. Водещите световни индекси записаха по няколко рекорда в последните години. БФБ продължава да страда от същите проблеми, за които се говори от години – слаба ликвидност, недостатъчно атрактивни емитенти, което води до следващи – недостатъчно големи инвеститори, липса на търговия с деривати и т.н. Като цяло последните две години видяхме раздвижване на пазара благодарение на листванията на развиващи се компании на beam пазара и засилване на позитивните настроения. През 2023 г. имаше и множество листвания на облигации предвид условията и интереса на пазара заради ситуацията при лихвите, с първи публични предлагания на облигации и на beam пазара, и на регулиран пазар. Това обаче не е достатъчно за набиране на по-висока скорост на растежа. Като цяло сътресенията на

международните пазари около вдигането на лихвите през 2022 г. и опасенията за рецесия отново не се отразиха на SOFIX и на българския капиталов пазар като цяло. Тази своеобразна откъснатост на българската борса донякъде може да се каже, че я превръща в нещо като убежище при по-сериозна криза на световните пазари. Малкият размер на пазара и по-ниската инвестиционна култура обаче се отразяват на ликвидността. Участниците на българския капиталов пазар, които търгуват активно, са малко, като в последно време те са основно индивидуални инвеститори с малки или средни по обем капитали. Институционалните инвеститори – основно пенсионните фондове, се отдръпнаха от пазара. Един от начините те да бъдат привлечени обратно са новите листвания. БФБ реално не страда от липса на принципно нови емитенти – в последните две години имаше атрактивни листвания на развиващи се компании на пазар beat. Те обаче не са способни да привлекат институционалните инвеститори, а и влязоха в период на затишие заради проблемите на световната икономика и очакваната криза. На борсата ѝ липсват качествени нови емитенти на регулиран пазар. В последните две години има само две компании, които излязоха на регулиран пазар – „Телематик Интерактив България“ и „Булметал“. Това не е достатъчно за раздвижване на големите инвеститори на пазара. Това донякъде е следствие на по-ниската инвестиционна култура – в България банките остават основен източник на финансиране за бизнеса, а степента на прозрачност, която се изисква от публичните компании, не се харесва на някои видове бизнес. Това важи и за много от листнатите компании, които все още нямат нужното ниво на прозрачност спрямо инвеститорите. Хубавото е, че това се променя и в последните години все повече от компаниите започват да комуникират открито с техните акционери. Допълнителна ликвидност към пазара би се насочила при пускането на нови инструменти – търговия с различни деривати, въвеждане на къси продажби, вторична търговия на държавни ценни книжа (ДЦК), отворена за индивидуални инвеститори. Последното изглежда възможно да бъде въведено по-скоро предвид разговорите по темата и примера на борсите от съседни държави – Румъния и Северна Македония, които вече имат положителен опит.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през следващата година, както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г. насам. Към момента инфлацията също е по-висока от средната за Европа. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

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.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

“РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва: Мила Крумова Вълчева - Изпълнителен директор, Нели Илиева Кръстева-Кьосева - Председател на СД и Щилиян Мирославов Ничев - член на СД.

<i>Три имена на лицето</i>	Мила Крумова Вълчева , Изпълнителен Директор на Ритейл Мениджмънт АД
<i>Бизнес адрес</i>	град София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6
<i>Професионална автобиография</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Висше образование, Финанси
	<ul style="list-style-type: none"> • Професионален опит в Банково дело
	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Единоличен собственик на капитала и управител на „Вео Оптик“ ЕООД – предметът на дружеството обхваща

	<p>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 рефракцията, 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 и ресторантьорски услуги, сделки по покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Съдразник 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.
Функции в емитента	Изпълнителен Директор на Ритейл Мениджмънт и член на Съвета на директорите

<i>Дата на изтичане на мандата</i>	02.07.2029 г.
<i>Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента „Търговски парк Крайморие“ АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 05.12.2024г.
<i>Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента „Търговски парк Крайморие“ АД член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 05.12.2024г. до момента. „Вео Оптик“ ЕООД Едноличен собственик на капитала и управител от 12.05.2018г. до момента. „АВА-М“ ООД съдружник от 04.08.2021г. до момента.
<i>Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	Няма такава.
<i>Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента
<i>Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Няма такава.
<i>Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	Не извършва

<i>Три имена на лицето</i>	Нели Илиева Кръстева-Кьосева, Председател на Съвета на директорите на Ритейл Мениджмънт АД
<i>Бизнес адрес</i>	град София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6
<i>Професионална автобиография</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Опит в областта на сделки с финансови инструменти.</p>
<i>Функции в емитента</i>	Председател на Съвета на директорите на Ритейл Мениджмънт АД
<i>Дата на изтичане на мандата</i>	02.07.2029 г.
<i>Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	<p>Директор за връзка с инвеститорите на публично дружество – Елеа Кепитъл Холдинг АД.</p> <p>Опит в областта на сделки с финансови инструменти.</p>
<i>Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Няма такава.
<i>Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в</i>	Няма такава.

<i>рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	
<i>Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	Няма такава.
<i>Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Няма такава.
<i>Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	Не извършва.

Три имена на лицето	Щилиян Мирославов Ничев , Член на Съвета на директорите на Ритейл Мениджмънт АД
Бизнес адрес	град София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6
Професионална автобиография	<ul style="list-style-type: none"> Висше юридическо образование 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

	<p>подготовка на инвестиционни проекти.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
Функции в емитента	Член на Съвета на директорите на „Ритейл Мениджмънт“ АД
Дата на изтичане на мандата	02.07.2029 г.
Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	<ul style="list-style-type: none"> „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента; "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ, 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, член на Съвета на директорите от 05.12.2024г. до момента;

Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	<ul style="list-style-type: none"> „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента; "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ, член на Съвета на директорите от 01.08.2024 г. до момента; „Търговски парк Крайморе“ АД, член на Съвета на директорите от 05.12.2024г. до момента;
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Няма такава.
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	<ul style="list-style-type: none"> „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, член на Съвета на директорите от 06.06.2023 г. до момента; "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ, член на Съвета на директорите от 01.08.2024 г. до момента;
Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Няма такава.
Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Не извършва.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към датата на изготвяне на този проспект "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257, притежава пряко 97.13 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Едноличен 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. Гевербешрасе 5, 6330 Хам, Швейцария, което е едноличен собственик на капитала на Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Кайман) Лимитед, 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. № C39453, 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.

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ "Контрол" е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ): 1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или 2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или 3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или 4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257, притежава пряко 97.13 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД упражнява контрол върху Емитента.

На „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД не е известно да са въведени мерки за предотвратяване на упражняване върху него контрол. Всички акционери на Дружеството упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основния акционер на Дружеството.

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството (съдържащи 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 (ЕС).

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД(одитиран)

за годината приключваща на 31 декември 2023 г.

ПРИХОДИ/РАЗХОДИ

2023 2022

(хил. лв.) (хил. лв.)

Приходи

Приходи от услуги

72 72

Всичко приходи

72 72

Разходи

Разходи за услуги

(89) (475)

Разходи за амортизации

- (11)

Разходи за персонал

(12) (7)

Други разходи

(1) (588)

Всичко разходи

(102) (1 081)

Резултат от оперативна дейност

(30) (1 009)

Финансови приходи/разходи нето

1 665 346

Нетна печалба/загуба от последващи оценки на финансови активи

2 302 (607)

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

(76) 1425

Финансови приходи други

- 2

Финансови разходи други

(651) (474)

Резултат за периода преди данъци	1 635	(663)
Отсрочен данъчен актив	7	(36)
Нетен резултат за периода	1 642	(699)
 Общ всеобхватен доход за периода	 1 642	 (699)
Нетна печалба/(загуба) на акция в	3.28	(1.40)

Източник: РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

През 2023 г. приходите от услуги на емитента са в размер на 72 хил. лв., без изменение спрямо тези за 2022 г. (72 хил. лв.). Резултатът от оперативна дейност е загуба в размер на 30 хил. лв., спрямо 1 009 хил. лв. за 2022 г. Нетните финансови приходи са в размер на 1 665 хил. лв., спрямо 346 хил. лв. за 2022 г. Нетната печалба за 2023 г. е в размер на 1 642 хил. лв., спрямо загуба от 699 хил. лв. година по-рано.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ(одитиран)

към 31 декември 2023 г.

	2023	2022
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	18 516	18 592
Други нетекущи инвестиции	4	4
Репутация	11 573	11 573
Активи по отсрочени данъци	107	107
Всичко нетекущи активи	30 200	30 276
Текущи активи		
Вземания от клиенти и доставчици	23	19
Вземания свързани лица извън групата	22 636	-
Други вземания	4 683	4
Финансови активи на разположение за продажба	2 472	155
Парични средства	25	33
Всичко текущи активи	29 839	211
ОБЩО АКТИВИ	60 039	30 487
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал	50	50
Други резерви	4 680	-
Натрупана печалба/загуба	(895)	(2 538)
Общо собствен капитал	3 835	(2 488)
Нетекущи пасиви		
Нетекущи задължения банкови заеми	6 859	8 572
Получен срочен дълг	12 829	12 829

Пасиви по отсрочени данъци	1 833	1 840
Общо нетекущи пасиви	21 521	23 241

Текущи пасиви

Текущи задължения банкови заеми	1 714	1 714
Търговски задължения	65	60
Текущи задължения свързани лица извън групата	9 579	516
Задължения свързани с персонала	2	1
Други текущи задължения	23 323	7 443
Общо текущи пасиви	34 683	9 734
Общо пасиви	56 204	32 975

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

60 039	30 487
---------------	---------------

Източник: РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

Към 31.12.2023 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 30 200 хил. лв./основно инвестиционни имоти и репутация/, почти без изменение в сравнение с края на 2022 г. Текущите активи са в размер на 29 839 хил. лв./основно вземания от свързани лица/, спрямо 211 хил. лв. към края на 2022 г. В резултат активите на Дружеството нарастват до 60 039 хил. лв., спрямо 30 487 хил. лв. преди година, което е ръст с 96.93%. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 3 835 хил. лв., спрямо отрицателен собствен капитал в размер на 2 488 хил. лв. към края на 2022 г. Нетекущите пасивинамаляват през периода от 23 241 хил. лв. на 21 521 хил. лв. Текущите пасиви са в размер на 34 683 хил. лв., като за периода нарастват с 256.31%, което се дължи на нарастването на текущи задължения към свързани лица и други текущи задължения. В резултат общите пасиви са в размер на 56 204 хил. лв., или със 70.44% повече, отколкото преди година.

Информацията относно естеството на търговските и други текущи задължения:

ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2023	2022
Вид задължение	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Търговски задължения	65	60
Текущи задължения свързани лица извън групата	9 579	516
<i>в т.ч. лихви</i>	<i>111</i>	<i>102</i>
Задължения към персонал за възнаграждения	2	1
Други задължения, в т.ч. :	23 323	7 443
- по договор за цесия на вземане	20 075	4 754
- търговски заеми	2 361	2 011
- лихви	887	678

Общо

32 969

8 020

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ(одитиран)

за годината приключваща на 31 декември 2023 г.

	2023	2022
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	175	102
Плащания към доставчици	(185)	(594)
Плащания за възнаграждения и осигуровки персонал	(7)	(7)
Други постъпления		78
Други плащания	(11)	(9)
Нетен паричен поток оперативна дейност	(28)	(430)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от заеми	2 419	2 140
Плащания по заеми	(2 139)	(2 212)
Плащания за лихви и такси по заеми	(260)	511
Нетен паричен поток от финансова дейност	20	439
Нетно изменение в паричните средства	(8)	9
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	33	24
Парични средства и еквиваленти в края на годината	25	33

Източник: РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

През 2023 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са отрицателни в размер на 28 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 430 хил. лв. за 2022 г. Парични потоци от инвестиционна дейност няма през 2023 г. и 2022 г. Паричните потоци от финансова дейност са положителни в размер на 20 хил. лв., спрямо положителни в размер на 439 хил. лв. за 2022 г. В резултат паричните средства през 2023 г. намаляват с 8 хил. лв. и в края на годината са в размер на 25 хил. лв.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД(неодитиран)

Към 30 септември 2024 г.

ПРИХОДИ/РАЗХОДИ**30.09.2024 30.09.2023**

	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи		
Приходи от услуги	-	-
Всичко приходи	-	-
Разходи		
Разходи за външни услуги	(49)	-
Разходи за възнаграждение на персонала	(3)	-
Всичко разходи	(52)	-
Резултат от оперативна дейност	(52)	-
Финансови приходи/разходи нето	1 793	(98)
Нетна печалба/загуба от операции с финансови активи	1 397	-
Финансови приходи лихви	635	-
Финансови разходи лихви	(239)	(98)
Резултат за периода преди данъци	1 741	(98)
(Разходи за)/Приходи от данъци върху доходите	-	-
Нетен резултат за периода	1741	(98)
Общ всеобхватен доход за периода	1 741	(98)

Източник: РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

През деветмесечието на 2024 г. емитента не отчита приходи от услуги, също както през съпоставимият период на 2023 г. Резултатът от оперативна дейност е загуба в размер на 52 хил. лв., спрямо 0 лв. за деветмесечието на 2023 г. Нетните финансови приходи са в размер на 1 739 хил.лв., спрямо минус 98 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. Нетната печалба за деветмесечието на 2024 г. е в размер на 1 741 хил. лв., спрямо загуба от 98 хил. лв. година по-рано.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ(неодитиран)

към 30 септември 2024 г.

	30.09.2024	31.12.2023
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиции в дъщерни предприятия	18 005	18 005
Други нетекущи инвестиции	4	4
Активи по отсрочени данъци	1	1
Всичко нетекущи активи	18 010	18 010
Текущи активи		
Вземания свързани лица	36 389	22 636
Други вземания	16 782	2
Финансови активи на разположение за продажба	12 125	2 311
Парични средства	50	3
Всичко текущи активи	65 346	24 952
ОБЩО АКТИВИ	83 356	42 962
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал	205	50
Други резерви	20 055	4 680
Натрупана печалба/загуба	2 717	975
Общо собствен капитал	22 977	5 705
Нетекущи пасиви		
Нетекущи задължения банкови заеми	5 574	6 859
Нетекущи облигационни заеми	25 000	-
Общо нетекущи пасиви	30 574	6 859
Текущи пасиви		
Текущи задължения банкови заеми	1 714	1 714

Търговски задължения	-	60
Текущи задължения свързани лица	-	9 579
Задължения свързани с персонала	-	1
Други текущи задължения	28 091	19 044
Общо текущи пасиви	29 805	30 398
Общо пасиви	60 379	37 257
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	83 356	42 962

Източник: РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

Към 30.09.2024 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 18 010 хил. лв./основно инвестиции в дъщерни предприятия/, без изменение в сравнение с края на 2023 г. Текущите активи са в размер на 65 346 хил. лв./основно вземания от свързани лица, други вземания и финансови активи/, спрямо 24 952 хил. лв. към края на 2023 г. В резултат активите на Дружеството нарастват до 83 356 хил. лв., спрямо 42 962 хил. лв. към края на 2023 г, което е ръст с 94.02%. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 22 977 хил. лв., спрямо 5 705 хил. лв. към края на 2023 г. Нетекущите пасиви нарастват през периода от 6 859 хил. лв. на 30 574 хил. лв. Текущите пасиви са в размер на 29 805 хил. лв., като за периода намаляват с 1.95%. В резултат общите пасиви са в размер на 60 379 хил. лв., или с 62.06% повече, отколкото към 31.12.2023 г.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ(неодитиран)

към 30 септември 2024 г.

	30.09.2024	30.09.2023
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Плащания към доставчици	(106)	-
Плащания за възнаграждения и осигуровки персонал	(3)	-
Други плащания	(2)	-
Нетен паричен поток оперативна дейност	(111)	-
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиции	(68 249)	-
Продажба на инвестиции	31 810	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(36 439)	-
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от увеличение на основния капитал	15 530	-

Постъпления от заеми	26 979	1 461
Плащания по заеми	(5 912)	(1 286)
Плащания за лихви по заеми	-	(179)
Нетен паричен поток от финансова дейност	36 597	(4)
Нетно изменение в паричните средства	47	(4)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	3	9
Парични средства и еквиваленти в края на периода	50	5

Източник: РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД

През деветмесечието на 2024 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са отрицателни в размер на 111 хил. лв., спрямо 0 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 36 439 хил. лв., като няма такива през деветмесечието на 2023 г. Паричните потоци от финансова дейност са положителни в размер на 36 597 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 4 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. В резултат паричните средства през деветмесечието на 2024 г. нарастват с 43 хил. лв. и в края на периода са в размер на 50 хил. лв.

11.1.2. Промяна на референтната балансова дата.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.3. Счетоводни стандарти

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2023 г. (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 (ЕС). Дружеството няма одитиран отчет за 2022 г. В отчета за 2023 г. се съдържат съпоставими данни за 2022 г., които са приети и потвърдени от одитора. С нарочно изявление на одитор Мария Нунева, същата е аргументирала и потвърдила това.

11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не е променял счетоводната си рамка през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя както индивидуални, така и консолидирани годишни финансови отчети. След получаването на одобрение в настоящето производство „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще започне да съставя и междинни консолидирани отчети.

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран консолидиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2023 г.

11.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящият проспект е представена междинна финансова информация- неаудитиран индивидуален финансов отчет на емитента към 30.09.2024 г..

11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.3.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2023 е одитиран. Този отчет съдържа отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал. В одитирания отчет за 2023г. се съдържат съпоставими данни за 2022г., като същите са приети и потвърдени от одитора. С нарочно изявление на одитор Мария Нунева, същата е аргументирала и потвърдила това.

Годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2023 г. е одитиран от Мария Людмилова Нунева, регистриран одитор, член на ИДЕС с Диплома №0611/2005 г. и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. "Оборище" № 36, ет. 7, ап.62.

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 породни 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.“

11.3.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.3.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

В настоящият проспект има представена междинна финансова информация- неаудитиран индивидуален финансов отчет на емитента към 30.09.2024 г. със съпоставими данни към 30.09.2023 г.

11.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

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.

„РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“АД е ищец по гр.д. №3134/2022г. на РС-Пазарджик. Предметът на делото е установителен иск по чл. 422 от ГПК - да се установи със сила на присъдено нещо, че ответника "Министри Дей" ЕООД 204321137, дължи на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД сумата от 13 845,48лв. неплатен наем за ползван обект, собственост на ищцовото дружество, както и 315,38лв. законна лихва за забава до датата на завеждане на производството в съда, както и същата за периода до окончателното погасяване на задължението + сторените разноски в заповедното и исковото производство. Делото е на етап "обявено за решаване" в първа инстанция. Очаква се съдебно решение.

11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от неаудитирания индивидуален финансов отчет към 30.09.2024 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Групата на емитента.

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.

11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството има капитал в размер на 4 885 678 лева, разпределен на 4 885 678 броя обикновени, безналични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев. Всички вноски в капитала са парични и непарични вноски.

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.

Няма акции, които не са платени изцяло.

11.7. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Дружеството е вписано на 06.08.2008 г. в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 822106430. Предметът на дейност на дружеството 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, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона. Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава на дружеството. В Уставът на дружеството няма изрично посочени цели на дружеството. Уставът на дружеството е обявен в търговския регистър на 19.12.2024 г. с вписване № 20241219094624.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, за които се иска допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Актуалния устав на емитента, Договора с довереника на облигационерите, настоящия Проспект, оценките на ипотекирани недвижими имоти, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, както и на страницата на Емитента www.retailmanagement.bg. Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>), а Проспектът и на страницата на КФН. Актуалният устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Съгласно предложението от „Ритейл Мениджмънт“ АД за записване на емисия облигации, целта на облигационния заем е набраните от емисията средства да бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- ☐ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- ☐ Придобиване на финансови инструменти и активи
- ☐ Придобиване на дялови участия в капитала на местни компании и АДСИЦ

На 17.03.2025г., в гр. София е проведено Общо събрание на облигационерите, свикано от Емитента чрез ИП „Юг Маркет“ ЕАД. По дневният ред на събранието са гласувани следните решения: По точка първа от дневния ред Общото събрание на облигационерите приема предложените от Емитента „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД промени в целта на облигационния заем, част от параметрите на облигационния заем, предвидена в т. 2 от Предложението от „Ритейл Мениджмънт“ АД за записване на емисия облигации, като същата придобива следната редакция: „т. 2 Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за: Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; Придобиване на финансови инструменти и активи; Придобиване на дялови участия в капитала на местни компании и АДСИЦ; Погасяване на задължения на дружеството; Предоставяне на заеми и придобиване на вземания“.

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

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

- ДФ Юг Маркет Максимум - 4 385 465.31 дяла за 7 700 000.00 лв.

- ДФ Плюс - 8 188 634.56 дяла за 8 300 000.00 лв.

- ДФ Навигатор Плюс - 8 689 775.03 дяла за 9 000 000.00 лв.

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

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

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

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

ОБЩО- 25 598 238.66 лв.

Корпоративните облигации на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на „Българска фондова борса“ АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 25 598 238.66 лв. Нетният размер на постъпленията от емисията в „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД възлиза на 24 962 489 лв., които са разходвани изцяло по описаните предназначения, като източник на средства за покриване на разликата до изразходването 25 598 238.66 лв., в размер на 635 749.66 лв., са собствени средства на дружеството.

При емитирането на корпоративните облигации на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN, CFI и FISN - 275 лева
- Такса регистрация в ЦД – 2 016 лева
- Търговски регистър – 20 лева
- Такса за КФН – 10 000 лева

- Възнаграждение на Юг Маркет –24 000 лв.
 - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 37 511 лв.**

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 511 лв. или 1.500 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 25 млн. лв. представляват 0.15%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД възлиза на 24 962 489 лв.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 лева всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100012249. CFI код: DBVUFR. FISN код: RITEJLMENIDZHMA/VARBD 20310408. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 25 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 25 000 000 лева.

15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата Емисия се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

При изготвяне на проспект и допускането на Емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на проспекта и търговията с облигации ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;

- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите, предмет на настоящия проспект, са в безналична форма. Облигациите са регистрирани в Централен депозитар АД, ЕИК: 121142712, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1301, р-н Триадица, ул. "Три уши " № 6, като безналични ценни книжа.

15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Настоящият Проспект е за емисия от 25 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, облигации. Общата номинална стойност на емисията е 25 000 000 лева.

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в лева (BGN).

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон.

15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

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). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един)

работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

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, 08.04.2031.

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
08.10.2024	183	366	5.572%
08.04.2025	182	365	4.821%
08.10.2025	183	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.04.2026	182	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.10.2026	183	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.04.2027	182	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.10.2027	183	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.04.2028	183	366	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.10.2028	183	366	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.04.2029	182	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.10.2029	183	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.04.2030	182	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.10.2030	183	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%
08.04.2031	182	365	6M Euribor + 1.75%, мин. 3.00%, макс. 6.00%

За първият шестмесечен период с падеж 08.10.2024 г. е изчислена лихва в размер от 5.572 % (пет цяло петстотин седемдесет и два процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (08.04.2024 г.), която е в размер на 3.822% прибавяме фиксирания надбавка от 1.75 % и се получава лихва 5.572 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 5.572 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 6.00%, затова приемаме 5.572% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 08.10.2024 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

За вторият шестмесечен период с падеж 08.04.2025 г. е изчислена лихва в размер от 4.821 % (четири цяло осемстотин двадесет и един процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на плащане на купона (08.10.2024 г.), която е в размер на 3.071% прибавяме фиксираната надбавка от 1.75 % и се получава лихва 4.821 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.821 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 6.00%, затова приемаме 4.821% за действаща.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
0.04.2024				
08.10.2024	183	366	5.572%	696 500.00 лв.
08.04.2025	182	365	4.821	600 973.97 лв.
08.10.2025	183	365	4.375%	548 373.29 лв.
08.04.2026	182	365	4.375%	545 376.71 лв.
08.10.2026	183	365	4.375%	548 373.29 лв.
08.04.2027	182	365	4.375%	490 839.04 лв.
08.10.2027	183	365	4.375%	438 698.63 лв.
08.04.2028	183	366	4.375%	382 812.50 лв.
08.10.2028	183	366	4.375%	328 125.00 лв.
08.04.2029	182	365	4.375%	272 688.36 лв.
08.10.2029	183	365	4.375%	219 349.32 лв.
08.04.2030	182	365	4.375%	163 613.01 лв.
08.10.2030	183	365	4.375%	109 674.66 лв.
08.04.2031	182	365	4.375%	54 537.67 лв.

Забележка: плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR КЪМ 04.12.2024 Г. В РАЗМЕР НА 2.625%.

15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

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.

Право да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

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.

Дата на главнично плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Амортизационни плащания BGN	Непогасена главница
08.10.2026	183	365	2 500 000	22 500 000
08.04.2027	182	365	2 500 000	20 000 000
08.10.2027	183	365	2 500 000	17 500 000
08.04.2028	183	366	2 500 000	15 000 000
08.10.2028	183	366	2 500 000	12 500 000
08.04.2029	182	365	2 500 000	10 000 000
08.10.2029	183	365	2 500 000	7 500 000
08.04.2030	182	365	2 500 000	5 000 000
08.10.2030	183	365	2 500 000	2 500 000
08.04.2031	182	365	2 500 000	0

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от общото събрание на облигационерите при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика общо събрание на облигационерите, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента – дали да се дадат нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията или да се премине към разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. Финансовите показатели в проспекта са изчислени съгласно последните актуални финансови данни към момента.

Съгласно данните от неаудитирания индивидуален финансов отчет на Емитента към 30.09.2024 г. стойностите на финансовите показатели, които “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 72.44% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 60 379 хил. лв. и активи 83 356 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 7.276(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база финансови отчети на Емитента- неаудитиран индивидуален отчет за всеобхватният доход на Емитента към 30.09.2024 г. и одитиран индивидуален отчет за всеобхватният доход за 2023 г.: 3 684 хил. лв. и разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база финансови отчети на Емитента: 587 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 2.192 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 65 346 хил. лв. и текущи пасиви 29 805 хил. лв.

След вписването на дружеството като емитент, “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД ще изготвя тримесечни консолидирани финансови отчети и за трите съотношения ще бъде оповестявана информация на консолидирана база за всяко тримесечие.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да осигури надлежно учредяване и вписване в съответната Служба по вписвания обезпечение в полза на Довереника на облигационерите, първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти.
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Емитентът не изпълни задължението си за допълване на Обезпечението до минималната стойност на обезпечението, а именно не по-малка от 110% /или 1.10 към 1/ от общата номинална остатъчна стойност на облигационната емисия, в 30-дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под минималната стойност на обезпечението.
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“.

При настъпване на някое от условията за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем, Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

1/Осъществява комуникация с облигационерите, относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2/При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем, Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение „за“ или „против“ обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време или частично погасяване на датите на лихвените плащания по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към дата на предсрочното погасяване.“

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничното плащане, лихвения процент, размера на главничното плащане, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник "ЮГ Маркет" ЕАД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника на 26.09.2024 г., който е прекратен с анекс от 6.12.2024 г. На 6.12.2024 г. Емитентът е сключил идентичен договор с довереника който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 25.04.2024 г. в гр. Пловдив потвърждава избирането на инвестиционен посредник "ЮГ Маркет" ЕАД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на следния адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, както на страницата на Емитента www.retailmanagement.bg и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>).

Довереникът има право:

1. на достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по този Договор или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността или правната перфектност на Обезпечението;
2. на достъп до недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, както и възможност да се запознава, да изисква и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното Обезпечение, включително но не само такива, свързани със собствеността, наличието/липсата на правни тежести, съответствието на

Обезпечението със законовите разпоредби и предписанията на компетентните органи във връзка с обезпечението.

3. на достъп до книгата на Облигационерите, чиито интереси представлява.

4. да свиква общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечавщи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от договора с довереника, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява иски против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Случаи на неизпълнение:

1. Емитентът/Обезпечаващата страна не изпълни задължението си по чл. 3, ал.1, буква „А“ и ал.2, т.1 за учредяване на обезпечението върху недвижимите имоти в срока по чл. 13, ал. 2 от Договора с довереника на облигационерите;

2. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);

3. Емитентът/Обезпечаващата страна не изпълни задължението си за допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респективно при получаване на уведомление от страна на Довереника, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;

4. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

5. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някой от случаите на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 25.04.2024 г. в гр. Пловдив. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. По дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава избора на Довереник на облигационерите, направен на заседание на Съвета на директорите на 26.03.2024г., а именно ИП „Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от емисия облигации на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД с ISIN код BG2100012249, въз основа на сключен договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите.

На 25.09.2024г., в гр. Пловдив е проведено Общо събрание на облигационерите, свикано от Емитента чрез ИП „Юг Маркет“ ЕАД. По дневният ред на събранието са гласувани следните решения: По точка първа от дневния ред Общото събрание на облигационерите ПРИЕМА предложението на емитента „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за промени в обезпечението на облигационния заем – освобождаване на застраховка по полица № 22 100 1404 0000980090 от 08.04.2024 г., служеща като обезпечение по

облигационния заем и учредяване на първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, ЕИК 160114162, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.30.103 /нула, седем, нула, седем, девет, точка, три, нула, точка, едно, нула, три/, по кадастрална карта на гр. Бургас, одобрена със заповед № РД-18-9 от 30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1273 от 21.07.2011 на Началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, кв. Крайморие, с площ 56 788 кв.м. /петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и осем кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 07079.10.37; 07079.10.54; 07079.10.55; 07079.10.49; 07079.10.48; 07079.10.40; 07079.10.51; 0779.10.42; 07079.10.43; 07079.10.56; 07079.10.41; 07079.10.57; 07079.10.47; 07079.10.45; 07079.10.52; 07079.10.46; 07079.10.44; 07079.10.38; 07079.10.50, номер по предходен план: квартал 34, парцел III, при 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, представлявано 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.

По точка втора от дневния ред Общото събрание на облигационерите одобрява и приема постъпилото предложение от страна на емитента „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за замяна на обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код BG2100012249 и дава съгласие след учредяване на обезпечението съобразно решението на Общото събрание на облигационерите по т.1 по-горе и предоставяне на Удостоверение за вещни тежести, издадени от Агенцията по вписванията, от които е видно, че Довереникът по облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100012249 „Юг Маркет“ ЕАД е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия), да бъде прекратена застраховка „Облигационни емисии“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД в полза на инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД (в качеството му на довереник по облигационната емисия), съгласно Застрахователна полица № 22 100 1404 0000980090 от 08.04.2024 г.

На основание взетите решения от ОСО, проведено на 25.09.2024г., е сключен Договор за изпълнение функцията Довереник на облигационерите от 26.09.2024г. между емитента „Ритейл Мениджмънт“ АД, гарантиращото лице „Търговски парк Крайморие“ АД и довереника „Юг Маркет“ ЕАД. Този договор е прекратен с анекс от 06.12.2024 г. На 06.12.2024 г. е сключен идендетичен Договор за изпълнение функцията Довереник на облигационерите между емитента „Ритейл Мениджмънт“ АД, гарантиращото лице „Търговски парк Крайморие“ АД и довереника „Юг Маркет“ ЕАД.

На 17.03.2025г., в гр. София е проведено Общо събрание на облигационерите, свикано от Емитента чрез ИП „Юг Маркет“ ЕАД. По дневният ред на събранията са гласувани следните решения: По точка първа от дневния ред Общото събрание на облигационерите приема предложените от Емитента „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД промени в целта на облигационния заем, част от параметрите на облигационния заем, предвидена в т. 2 от Предложението от „Ритейл Мениджмънт“ АД за записване на емисия облигации, като същата придобива следната редакция:

„т. 2 Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за: Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; Придобиване на финансови инструменти и активи; Придобиване на дялови участия в капитала на местни компании и АДСИЦ; Погасяване на задължения на дружеството; Предоставяне на заеми и придобиване на вземания“.

Всички решения на Общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 25.03.2024г. Общото събрание на акционерите на Емитента, в съответствие с чл. 21, т. 8 от действащия към момента на вземане на решението Устав на дружеството взе решение за издаване на обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и неконвертируеми облигации със седем годишен срок на емисията. В решението си ОСА овластява Съвета на директорите за извършване на по-нататъшните действия по издаването на облигациите. На заседание проведено на 26.03.2024г. Съветът на Директорите на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение относно издаване на облигации със седем годишен срок на емисията. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и неконвертируеми.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 08.04.2024 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 08.04.2025 г.

15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Към дата на проспекта и към датата на коригирания проспект няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации

на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден T+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДДФЛ и чл.37, ал.2 и ал.4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платецът на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платецът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите, удържайщ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
 - В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигации (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверение за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на “РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД се води от „Централен депозитар“ АД.

Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на регулирани пазари или на МСТ с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1,000 лева за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран за допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишният финансов отчет на Емитента за 2023 г. е одитиран от лицето, посочено в т. 3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ на настоящия Проспект. В одитирания отчет за 2023г. се съдържат съпоставими данни за 2022г., като същите са приети и потвърдени от одитора. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем с ISIN BG2100012249 Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане - полица №2410014040000980090 от 08.04.2024г., която е прекратена, считано от 28.11.2024г. С оглед решенията на Съвета на директорите на Емитента от заседание, проведено на 17.09.2024г. и решенията на ОСО от заседание, проведено на 25.09.2024г. е заменена застраховката с учредена на 03.10.2024г. първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Търговски парк Краймorie“ АД, в полза на Довереника.

Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа и осигури поддържането на Обезпечение на стойност не по-малка от 110 % (сто и десет процента) от общата остатъчна номинална стойност на облигационната емисия.

Към датата на този документ е вписана договорна ипотека, учредена в полза на Довереника на облигационерите - ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, върху недвижими имоти, собственост на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, с обща пазарна стойност 27 795 874.00 лв. Учреденото обезпечение покрива 111.18% от общата остатъчна номинална стойност на облигационната емисия.

Съгласно договора с довереника на облигационерите, Обезпечаващата страна „ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД се задължава да не прехвърля собствеността върху Обезпечението, да не учредява вещни права и да обременява по какъвто и да е начин с тежести в полза на трети лица недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, без предварително да е уведомил Довереника за това. В случай на прехвърляне на собствеността върху Недвижимите имоти, предмет на обезпечението, Емитентът и Обезпечаващата страна се задължават самостоятелно, веднага след прехвърлянето да предоставят на Довереника копие от съответния документ, удостоверяващ извършеното прехвърляне, получената цена и новия приобретател. Довереникът има право, по своя преценка, да поиска от Емитента предоставянето на допълнително обезпечение. В този случай, Емитентът възнамерява да поддържа определеното съотношение на обезпечението към главницата и дължимите лихви по облигационната емисия като учреди договорна ипотека в полза на Довереника на облигационерите върху недвижим имот с подходяща пазарна стойност. В случай, че Емитентът към съответния момент, не е собственик на подобен недвижим имот, възнамерява да сключи в полза на Довереника на облигационерите застраховка "Облигационни емисии", която да покрива остатъчните плащания по главница и лихва на облигационната емисия.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Договорната ипотека е учредена от "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, ЕИК 160114162, като обезпечаваща страна и ипотекарен длъжник в полза на Довереника на облигационерите - ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, върху следните недвижими имоти:

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. Краймorie, 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; 07079.10.42; 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.

И

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. Краймorie, 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 оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - "АПИС ТРЕЙД" ЕООД, с ЕИК 130187820, представлявано от Николай Цонев. Общата пазарна цена на УПИ с идентификатор 07079.30.103 и УПИ с идентификатор 07079.30.152, възлиза на 27 795 874.00 (двадесет и седем милиона седемстотин деветдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и четири) лева.

Ипотеката е учредена на основание чл. 100з, ал. 1 от ЗППЦК и на основание сключения от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД като емитент и „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, като довереник на облигационерите и „ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД, като обезпечаваща страна, Договори за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ от 26.09.2024г./прекратен с Анекс от 06.12.2024г./ и от 06.12.2024 г., съгласно изискванията на чл. 205, ал. 4 от ТЗ, във връзка с Глава VI, раздел V от ЗППЦК и във връзка с Решение на СД от 17.09.2024г. и Решения на ОСО от 25.09.2024г. и от 06.12.2024 г. По силата на горецитираните договори, разпоредбите на ЗППЦК и по силата на сключения в нотариална форма договор за учредяване на ипотека – Обезпеченият кредитор „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД се задължава да действа в най-добър интерес на облигационерите и да извършва действия в защита на общия интерес, като при неизпълнение на което и да е задължение от страна на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, има право да се удовлетвори от предоставеното обезпечение по съответния законов ред като пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи, включително и чрез принудително изпълнение върху ипотекираните недвижими имоти, подробно описани в пункт II (втори) от настоящия нотариален акт, като ги изнесе на публична продажба по реда на действащото законодателство.

Обезпечителните права на Довереника на облигационерите върху имотите, предмет на обезпечението, съществуват до момента, в който обезпечените вземания бъдат изцяло погасени.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

„ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 160114162. Дружеството е учредено в Република България, с Решение № 6926/20.08.2007г. на Пловдивски окръжен съд и е със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно. Тел. за връзка 032/600 160

„ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "Ритейл Мениджмънт" АД.

Информацията на интернет страницата на Гаранта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

Предметът на дейност на гарантиращото лице на емисията облигации е: УПРАВЛЕНИЕ, ПОДДРЪЖКА И ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ПРОЕКТИРАНЕ, ИЗГРАЖДАНЕ, ДОВЪРШВАНЕ И ПРОДАЖБА НА ТЪРГОВСКО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС ГР. БУРГАС /ПРОЕКТ "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ"/ И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА СЪС ЗАКОН. Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава на Гаранта. В Уставът на Гаранта няма изрично посочени цели на дружеството. Уставът на Гаранта е обявен в търговския регистър на 10.01.2013 г. с вписване № 20130110123027.

Дружеството е с капитал 50 000 лв., разпределен в 50 бр. обикновени, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1000 лв. всяка една. ЮРОПИЪН КОНВЪРДЖЪНС ДИВЕЛОПМЪНТ/МАЛТА/ ЛИМИТЕД притежава 35 бр. акции, представляващи 70 % от капитала на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, а "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД притежава 15 бр. акции, представляващи 30 % от капитала на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД.

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. Гевербешрасе 5, 6330 Хам, Швейцария, което е едноличен собственик на капитала на Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Кайман) Лимитед, 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. № C39453, със седалище и адрес на управление: ул. В. Димех 4, Флориана, Малта.

Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед, дружество, регистрирано в Малта, с ид. № C39453, със седалище и адрес на управление: ул. В. Димех 4, Флориана, Малта, притежава 35 бр. акции, представляващи 70 % от капитала на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД.

Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед, дружество, регистрирано в Малта, с ид. № C39453, със седалище и адрес на управление: ул. В. Димех 4, Флориана, Малта, е и едноличен собственик на капитала на „Имо Инвестмънт“ ЕООД, гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, което е едноличен 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. "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257, притежава пряко 31.81 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД което притежава 15 бр. акции, представляващи 30 % от капитала на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Иво Патрис Гислер притежава косвено, чрез Гелабо АГ, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед, "Имо Инвестмънт" ЕООД, "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД и „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД над 70 % от капитала на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД.

Към датата на настоящия Проспект, Гарантът не е предприел специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби е упражнявания върху него контрол. Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба - Търговския закон. Всички акционери на Гаранта, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

"ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД няма присъден кредитен рейтинг.

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД, съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на дружеството, гарантиращо настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта от датата на последният публикуван финансов отчет- неаудитиран годишен финансов отчет за 2023 г.

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, ЩИЛИЯН МИРОСЛАВОВ НИЧЕВ и НАДЯ КИРИЛОВА КАЙМАКЧИЙСКА.

Мила Крумова Вълчева, член на Съвета на директорите и представляващ, бизнес адрес: гр. София, р-н Овча купел, ул. "Грица" № -67. Основните дейности, извършвани извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него:

1. „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ АД – член на Съвета на директорите
2. „Ритейл Мениджмънт“ АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
3. „ВЕО ОПТИК“ ЕООД – Едноличен собственик на капитала и управител
4. „АВА-М“ ООД – съдружник

Щилиян Мирославов Ничев - член на Съвета на директорите, с бизнес адрес: гр. София, р-н Овча купел, ул. "Грица" № 6. Основните дейности, извършвани извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него:

1. „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
2. „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД – Член на Съвета на директорите
3. „Ритейл Мениджмънт“ АД – Член на Съвета на директорите

Надя Кирилова Каймакчийска - член на Съвета на директорите, с бизнес адрес: гр. София, р-н Овча купел, ул. "Грица" № 6. Основните дейности, извършвани извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: Директор за връзка с инвеститорите на публично дружество – „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ - Опит в областта на сделки с финансови инструменти.

Гарантът няма информация за наличието на реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на съвета на директорите на Гаранта към Гаранта от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

“ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ” АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, “ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ” АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ "Контрол" е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ): 1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или 2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или 3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или 4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

Юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД е „ЮРОПИЪН КОНВЪРДЖЪНС ДИВЕЛОПМЪНТ/МАЛТА/ ЛИМИТЕД“, дружество регистрирано в Малта на 31.08.2006 г. с ид.№ С39453, със седалище и адрес на управление: ул. „В. Димех“ №4, гр. Флориана Малта.

Иво Патрис Гислер упражнява непряк контрол върху “ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ” АД, по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ. Действителен собственик по смисъла на ЗМИП също е Иво Патрис Гислер, дата на раждане: 12.07.1961г., гражданство: Швейцария.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД.

Годишните финансови отчети на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД за 2022 г. и 2023 г. не са одитирани.

"ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неодитиран годишен финансов отчет за 2023 г.

Анализ и проявление на рисковете:

Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира гаранта. 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 пазар, на който е представен Гарантът е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в който оперира гаранта, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият му успех ще зависи от способността на гаранта да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на гаранта. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправен Гаранта, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, гаранта следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на гаранта е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на гаранта е свързана с увеличаването на лихвените проценти.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Секторът на недвижимите имоти също е повлиян негативно поради факта, че е възможно повишенията на цените и наемите да не могат в пълна степен да компенсират нарастналите разходи.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Гаранта да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. 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 Гаранта да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" 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.

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Основният пазар, на който е представен гаранта е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност.

По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха поскромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност. Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите. През третото тримесечие на 2024 г. пазарът на производствени и складови площи в София продължава да нараства. Строителната активност е значителна. Обемът на новозавършените проекти е 51 500 кв. м. Същевременно, броят на всички проекти в процес на изграждане се увеличи до тридесет и пет, с обща площ от 357 000 кв. м. Само в изминалото тримесечие са започнати осем нови обекта за общо 66 000 кв. м. В перспектива обемът на пазара в София се очаква

да продължи да се покачва. Пазарът вече е надхвърлил 2.15 млн. кв. м в София и околните индустриални зони, но в сравнение с останалите столици в Централна и Източна Европа все още има значителен потенциал. В следващите 2-3 години може да се очаква видимо нарастване на индустриални площи в столичния град и в съседните общини. По отношение на предназначението основно се изграждат площи за логистично обслужване, услуги с добавена стойност и производствени площи. Към края на септември доходността от първокласни логистични площи клас А (над 10 000 кв. м) се понижава с 25 базисни пункта до 7.5%. Очакванията са, че през следващите месеци този показател ще остане на близки до тези нива. Наемите на първокласни площи остават непроменени около 5.3 евро/кв. м в Столичната агломерация. От Cushman&Wakefield Forton отбелязват още, че новопостроените малки обекти и проектите на добри локации в рамките на града се предлагат на нива от 6 до 6.5 евро/кв. м. Пазарът на офиси в София отчита умерена наемна активност през деветмесечието – малко над 130 000 кв. м е общият обем наети площи. Тази стойност е над средната 5-годишна, като разпределението на типовете наеми остава без промяна. Подновяванията на договори продължават да формират около 40% от всички сделки, следвани от преместванията на наематели. Малкият дял на разширенията и новите наематели показва ограничен потенциал за органичен растеж на пазара и усвояване на нови площи, въпреки че общият обем на сделките се връща към нивата преди пандемията. Компаниите от IT и BPO сектора остават основен двигател на търсенето на офиси, макар и много от тях да продължават да оптимизират площите си под влияние на хибридната работа и свиването на дейност. По данни на компанията, проектите в процес на изграждане към третото тримесечие на 2024 г. са 178 000 кв. м с тенденция за увеличение през следващите тримесечия. Нетното усвояване на площи, т.е. разликата между усвоени и освободени, през третото тримесечие е само 7 000 кв. м. От началото на годината тази стойност е малко над 45 000 кв. м, значително под нивата от преди пандемията. Наемите на офиси клас А на най-предпочитаните локации сгради в София отбелязаха слабо увеличение през третото тримесечие, достигайки 18 евро/кв.м. Основната причина за това покачване е високата заетост на високо технологични сгради с отлична локация. Търсените наеми в най-предпочитаните локации по основните пътни артерии се запазват в рамките на 14-17 евро/кв. м. Доходността от първокласни офис площи в София е стабилна и поддържа нивата от предходния период – 7,75%.

През през 2022 г. Гаранта не реализира приходи, а през 2023 г. единствените приходи на Гаранта са в резултат на отписване на задължения- изравняване салда с Община Бургас в размер на 49 хил. лв. През 2022 г. и през 2023 г. липсват каквито и да е входящи и изходящи парични потоци. Основната част от активите на гаранта(в размер на 8 186 хил лв.) са земи на стойност към 31.12.2023 г. 7 763 хил. лв.

От ГФО на гаранта за 2023 г., спрямо ГФО за 2022 г. е видно значимо нарастване на резервите с 27 695 хил. лв., както и отписване на нетекущи „Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия“ на стойност 26 879 хил. лв. Резервите в ГФО за 2023 г. нарастват поради сключен договор за предоставяне на подчинен срочен дълг между „Ритейл Мениджмънт АД“ и „Търговски парк Крайморие“ АД от 31.12.2023 г. На база този договор общо задълженията към Ритейл Мениджмънт на стойност 27 695 хил. лв. се преобразуват от „Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия“ като „Резерви“ в баланса на дружеството.

През 2024 г. е извършена преоценка на земите на гаранта. Активите на дружеството, обект на извършената преоценка, представляват следните земи:

- Урегулиран поземлен имот УПИ III-12.13, 76 , 77, 79, 86, 87, 88, 90, 92, 93, 100, 101, 102, 127, 128, ,146, 147, 148, 149, 150, 235, 236 в кв. 34 в землището на кв. Крайморие, гр. Бургас с площ от 56 796 кв. м.

- Урегулиран поземлен имот УПИ II-23, 34, 35, 77,78, 79,108, 109 в кв. 34 в землището на кв. Крайморие, гр. Бургас с площ от 42 114 кв. м.

Стойността на имотите е осчетоводена на база извършена пазарна оценка от 03.04.2024 от фирма „Апис Трейд“ с управител Николай Цонев и рег. № 900300024 от Камерата на независимите оценители в България. На база техните оценки стойността на първият имот е заприходен с балансова стойност от 15 961 хил. лв, а вторият имот е заприходен с балансова стойност 11 834 хил. лв.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на гаранта може да окаже възможна рецесия през следващата година, както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа

инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г. насам. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

"ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД не планира да разработва и внедрява нови продукти или дейности.

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ“ АД.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Неодитиран счетоводен баланс за годината, приключваща на 31 декември 2023.

Активи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи		
<i>Дълготрайни материални активи</i>		
1.Земи	7 763	7 763
2.Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	423	423
Общо за групата:	8 186	8 186
Общо нетекущи активи:	8 186	8 186
Текущи активи		
<i>Вземания</i>		
1.Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.		
-над 1 година		
2.Други вземания, в т. ч.		
-над 1 година		
Общо за групата:		
Общо текущи активи:		
Сума на актива	8 186	8 186
Пасиви	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал		
Записан капитал	50	50
Резерви	27 695	
Натрупана печалба(загуба) от минали години, в т.ч.		
-Непокрита загуба	(19 734)	(18 955)
Общо за групата:	(19 734)	(18 955)
Текуща печалба(загуба)	(309)	(279)
Общо собствен капитал:	7 702	(19 184)
Задължения		
1.Задължения към предприятия от група, в т.ч.		
-над 1 г.		
2.Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.		26 879

-над 1 г.		26 879
3.Задължения към доставчици, в т.ч.	2	2
-над 1 г.	2	2
4.Други задължения, в т. ч.	482	489
-над 1 г.	482	489
Данъчни задължения, в т. ч.	482	489
-над 1 г.	482	489
Общо задължения, в т. ч.	484	27 370
-над 1 г.	484	27 370
Сума на пасива	8 186	8 186

Източник: "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Неодитиран отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2023

Приходи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Приходи		
Други приходи	49	
-отписване задължения- изравняване салда с Община Бургас	49	
Загуба от обичайна дейност	309	279
Общо приходи	49	
Счетоводна загуба(общо приходи-общо разходи)	309	279
Загуба	309	279
Всичко(общо приходи)	358	279
Разходи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Разходи		
Други разходи, в т. ч.	42	42
-балансова стойност на продадените активи		
Общо разходи за оперативна дейност:	42	42
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.	316	237
-разходи, свързани с предприятия от група	316	
-разходи за лихви		237
Общо финансови разходи:	316	237
Печалба от обичайна дейност		
Общо разходи:	358	279
Счетоводна печалба(общо приходи – общо разходи)		
Печалба		
Всичко(общо разходи)	358	279

Източник: "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Неодитиран отчет за паричните потоци годината, приключваща на 31 декември 2023

Наименование на паричните потоци	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		
Всичко парични потоци от основна дейност:		
Парични потоци от инвестиционна дейност		

Други парични потоци от инвестиционна дейност		
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност:		
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		
Други парични потоци от финансова дейност		
Всичко парични потоци от финансова дейност		
Изменение на паричните средства през периода	-	-
Парични средства в началото на периода	-	-
Парични средства в края на периода	-	-

Източник: "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Неодитиран счетоводен баланс за годината, приключваща на 31 декември 2022.

Активи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи		
1.Земи	7 763	7 763
2.Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	423	423
Общо за групата:	8 186	8 186
Общо нетекущи активи:	8 186	8 186
Текущи активи		
Вземания		
1.Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.		
-над 1 година		
2.Други вземания, в т. ч.		
-над 1 година		
Общо за групата:		
Общо текущи активи:		
Сума на актива	8 186	8 186
Пасиви	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Собствен капитал		
Записан капитал	50	50
Резерви		
Надрупана печалба(загуба) от минали години, в т.ч.		
-Непокрита загуба	(18 955)	(18 676)
Общо за групата:	(18 955)	(18 676)
Текуща печалба(загуба)	(279)	(279)
Общо собствен капитал:	(19 184)	(18 905)
Задължения		
1.Задължения към предприятия от група, в т.ч.		
-над 1 г.		

2.Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	26 879	26 642
-над 1 г.	26 879	26 642
3.Задължения към доставчици, в т.ч.	2	2
-над 1 г.	2	2
4.Други задължения, в т. ч.	489	447
-над 1 г.	489	447
Данъчни задължения, в т. ч.	489	447
-над 1 г.	489	447
Общо задължения, в т. ч.	27 370	27 091
-над 1 г.	27 370	27 091
Сума на пасива	8 186	8 186

Източник: "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Неодитиран отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2022

Приходи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Приходи		
Други приходи		
-отписване задължения- изравняване салда с Община Бургас		
Загуба от обичайна дейност	279	279
Общо приходи		
Счетоводна загуба(общо приходи-общо разходи)	279	279
Загуба	279	279
Всичко(общо приходи)	279	279
Разходи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Разходи		
Други разходи, в т. ч.	42	42
-балансова стойност на продадените активи		
Общо разходи за оперативна дейност:	42	42
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.	237	237
-разходи, свързани с предприятия от група		
-разходи за лихви	237	237
Общо финансови разходи:	237	237
Печалба от обичайна дейност		
Общо разходи:	279	279
Счетоводна печалба(общо приходи – общо разходи)		
Печалба		
Всичко(общо разходи)	279	279

Източник: "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Неодитиран отчет за паричните потоци годината, приключваща на 31 декември 2022

Наименование на паричните потоци	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		
Всичко парични потоци от основна дейност:		

Парични потоци от инвестиционна дейност		
Други парични потоци от инвестиционна дейност		
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност:		
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		
Други парични потоци от финансова дейност		
Всичко парични потоци от финансова дейност		
Изменение на паричните средства през периода	-	-
Парични средства в началото на периода	-	-
Парични средства в края на периода	-	-

Източник: "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Годишните неаудирани финансови отчети на Гаранта за 2022 г. и 2023 г. са изготвени в съответствие с изискванията на националните счетоводни стандарти. Начинът на съставяне на годишните финансови отчети и решението дали да бъдат одитирани се взема от управителният орган на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД. Решението на управителният орган на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД е годишните финансови отчети на Гаранта за 2022 г. и 2023 г. да бъдат неаудирани. Решението на управителният орган на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД не съдържа конкретни мотиви и причини за това решение и затова те не са известни на Емитента.

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Гаранта и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата, към която принадлежи.

Гарантът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата, към която принадлежи.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неаудирани годишен финансов отчет за 2023 г.

Няма информация в т. 19.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от неаудирани финансови отчети на Гаранта.

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, за които се иска допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Гаранта, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Гаранта за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: град София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, както и на интернет сайта www.retailmanagement.bg

След одобрение на настоящия Проспект, всички документи, които са част от Проспекта, , ще могат да бъдат намерени на Интернет страницата на Българска фондова борса АД - bse-sofia.bg/bg и Интернет страницата на Комисия за финансов надзор www.fsc.bg

Актуалния учредителен акт и устав на Гаранта и финансовите отчети на Гаранта могат да бъдат намерени в Търговския регистър - portal.registryagency.bg.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП "Юг Маркет" ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Любомир Йорданов Ламбрев

Инвестиционен консултант

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Мила Крумова Вълчева – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

Мила Крумова Вълчева - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Мила Крумова Вълчева,

Изпълнителен директор

на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД

За "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Мила Крумова Вълчева -Изпълнителен директор

На "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Мила Крумова Вълчева - Изпълнителен директор на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД;

Нели Илиева Кръстева-Кьосева - Член на Съвета на директорите на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД;

Щилиян Мирославов Ничев - Член на Съвета на директорите на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД;

Юлиан Ангелов Ангелов – Съставител на финансовите отчети на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД;

Мила Крумова Вълчева- в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Мила Крумова Вълчева

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Нели Илиева Кръстева-Кьосева

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Щилиян Мирославов Ничев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Юлиан Ангелов Ангелов

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Мила Крумова Вълчева

Декларация
по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната Мария Людмилова Нунева, в качеството ми на регистриран одитор, рег. № 0611 в публичния регистър на ИДЕС, отговорна за одита на консолидирания годишен финансов отчет към 31.12.2023 г. на "Ритейл мениджмънт" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Овча купел, ул. „Горица“ № 6, ЕИК 200282199.

ДЕКЛАРИРАМ, че:

- отговарям солидарно с лицата по чл. 89д, ал. 3 изречение първо от ЗППЦК за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираният от мен консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2023 г.;

Когато в проспекта е включена информация от одитирани финансови отчети, регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Дата: 18.03.2025 г.

Декларатор:

MARIYA
LYUDMILOVA
NUNEVA

/ Мария Нунева /

Digitally signed by
MARIYA LYUDMILOVA
NUNEVA
Date: 2025.03.18
14:33:46 +02'00'