



МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
четвърто тримесечие

2022 г.

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг” АД за четвъртото тримесечие на 2022 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състоянието, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Докладът е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, чл. 100о от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и разпоредбите на ал.4 т.2 от Наредба 2 от 09 ноември 2021 г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

I. Обща информация за дружеството

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество регистрирано в Бургаски окръжен съд на 10 март 1998 г., след преуреждане дейността на Приватизационен фонд “Родна земя” АД по реда на чл. 277 от Търговския закон по решение на общото събрание на акционерите му от 28 февруари 1998 г.

На Общо събрание на акционерите проведено на 13 май 2002 г. е взето решение за прекратяване на дейността на дружеството и обявяването му в ликвидация. Решението е вписано със съдебно решение на БОС от 06 юни 2002 г.

На Общо събрание на акционерите от 22 май 2007 г. се взе решение за продължаване на дейността на дружеството, на основание чл. 274 от Търговския закон, избор на нов състав на Съвета на директорите на дружеството и промяна на седалището и адреса на управление на дружеството /с Решение № 1 /2007 г. на Бургаски окръжен съд на 05 юни 2007 г. – получено на 12 юни 2007 г. и Решение № 5612 от 03 юли 2007 г. на Варненски окръжен съд вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден номер № 11 том 799 стр. 46 по ф.д. 3360/2007 г. /.

Дружеството е регистрирано по Закона за ДДС.

Капитал Първоначално капиталът „Родна земя холдинг” АД е в размер на 228 943 лева., разпределен в 228 943 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една. С протокол от 28 февруари 2014 г. извънредното общо събрание на акционерите на Родна земя холдинг АД взема решение за пробразуване. В Родна земя холдинг АД се вливат Ти ей би риъл естейт ООД ЕИК 200448023, Маримекс 77 ЕООД ЕИК 130851004, Шампиньон ЕООД ЕИК 124617299, Ловешки мелници 2005 ЕООД ЕИК 130186558, Анитас 2003 ЕООД ЕИК 131131931, Оранжериен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжери Генерал Тошево ЕООД ЕИК 202634553, Кюстендилски мелници ООД ЕИК 202608149, Демира С ООД ЕИК 130841421 и Винена индустрия ЕООД ЕИК 130921424.

На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване. Капиталът на Дружеството в резултат на вливането е увеличен на 36 010 600 лв. В резултат на преобразуването, капиталът на приемащото дружество „Родна земя холдинг“ АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД е приел решение за набиране на до 36 000 000 лева чрез реализиране на процедура по увеличение на капитала на дружеството чрез издаване на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция. Дружеството е представило заявление пред Комисията по финансов надзор за одобрение на проспект за първично публично предлагане на акциите, които ще бъдат издадени от дружеството. Подписката за увеличение на капитала на дружеството, съгласно одобрен от Комисията за финансов надзор проспект за първично публично предлагане на акции, приключи успешно през трето тримесечие като бяха записани 19 999 997 бр. новоемитирани акции. Капиталът на дружеството се увеличи от 36 010 600 акции на 56 010 597 акции, всички с номинална стойност от 1.00 лев.

Седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к. 1836 р-н Кремиковци бул./ул. "Владимир Вазов" № 83 тел./факс 02/ 981-21-92, адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1836 р-н Кремиковци бул./ул. "Владимир Вазов" № 83 тел./факс 02/ 981-21-92, e-mail: електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

Към датата на подаване на отчета дружеството няма открити клонове.

Публичност: Публично дружество регистрирано от Комисията за финансов надзор

Търговия на акции: Българска фондова борса – София, Неофициален пазар

Органите на управление на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Съвета на директорите се състои от следните членове:

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова - член на СД;

Предметът на дейност на „Родна земя холдинг“ АД е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване, на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество

участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, както и извършване на следните търговски сделки, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, таксиметрови, превозни и спедиционни сделки, складови сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни или други услуги, сделки с интелектуална собственост, както и всякакви други търговски сделки, незабранени с нормативни актове.

Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар на Българската фондова борса, сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите се води от Централен депозитар.

Основни акционери на дружеството са:

	31 декември 2022 г.		31 декември 2021 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	22 345 683	39.90%	22 330 933	39.87%
Други юридически лица	33 559 140	59.91%	33 573 920	59.94%
Други физически лица	105 774	0.19%	105 744	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2022 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност
Хедус АД	Неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки
Баумакс България ООД	Търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.

Би Енд О Хедус ЕООД	Сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника
Агробизнес Истейтс АД	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем
ХИТ Хипермаркет ЕООД	Покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона

Управление на Дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество. Органите на управление на Дружеството-майка са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Съветът на директорите е в следния състав:

- 1. Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД**
- 2. Светослав Аспарухов Янев – председател на СД;**
- 3. Теодора Валериева Тодорова – член на СД;**

Към 31 декември 2022 г. персоналът на Групата е 947 души .

Наличие на клонове на Дружеството

„Родна Земя Холдинг“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1836 р-н Кремиковци бул./ул. "Владимир Вазов" № 83 тел./факс 02/ 981-21-92. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

Анализ на дейността и финансовите резултати:

Резултати от дейността за периода от 1 януари 2022 г. до 31 декември 2022 г. са следните:

- Приходи от оперативна дейност – 180 737 хил. лв.
- Оперативни разходи – (174 517) хил. лв.;
- Финансови приходи/(разходи) – (4 889) хил. лв.;
- Печалба/загуба за периода – 1 423 хил. лв.;

II. Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2022 г.

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите в дъщерни дружества, в дългови и капиталови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки
- На 01 март 2022г. са продадени 1.21% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.
- На 14 март 2022 г. са продадени 2.22% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.
- На 06 април 2022г. са продадени 0.05 % от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ. АДСИЦ.
- На 26 април 2022г. са продадени 0.01% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.
- На 27 юни 2022г. дружеството придобива останалите 5.00% от капитала на Хедус АД, с което става едноличен собственик на капитала му.
- На 28 юли 2022г. са продадени 0.0001 % от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ
- На 25 ноември 2022г. са продадени 13,00% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.
- На 9 декември 2022г. са продадени 6.00 % от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

- През периода на четвъртото тримесечие на 2022 г. няма настъпили други важни събития.
- Дружеството майка Родна Земя Холдинг АД изпълнява Бизнес плана си, който е утвърден и приет от Ръководството.

III. Влияние на важните събития за Дружеството, настъпили през четвъртото тримесечие на 2022 г.

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите в дъщерни дружества, в дългови и капиталови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.
- На 01 март 2022г. са продадени 1.21% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.
- На 14 март 2022 г. са продадени 2.22% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.
- На 06 април 2022г. са продадени 0.05 % от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.
- На 26 април 2022г. са продадени 0.01% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.
- На 27 юни 2022г. дружеството придобива останалите 5.00% от капитала на Хедус АД, с което става едноличен собственик на капитала му.
- На 28 юли 2022г. са продадени 0.0001 % от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ
- На 25 ноември 2022г. са продадени 13,00% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.
- На 9 декември 2022г. са продадени 6.00 % от акциите на Агробизнес Истейтс АД.
- Дружеството майка Родна Земя Холдинг АД изпълнява Бизнес плана си, който е утвърден и приет от Ръководството.

IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица:

- сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период;
- Свързаните лица на включват собствениците, дъщерни компании, ключов управленски персонал, и други, Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.. През отчетния период не са сключвани сделки, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.
- промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.
- През отчетния период няма оказано въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в следствие на промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет.

V. Разкриване на регулирана информация

Групата е сключила договор за разкриване на регулирана информация пред обществеността чрез x3news.com Дружеството е регистрирано в системата на Комисията за финансов надзор – Е-регистър и в системата на „Българска Фондова Борса – София” АД – Екстри.

VI. Основни рискове и несигурности, на които е изложено дружеството са:

- **Пазарен риск** - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае в резултат на промени в пазарните цени, независимо дали тези промени са причинени от фактори, характерни за отделните ценни книжа или за техния издател, или от фактори, отнасящи се до всички ценни книжа, търгувани на пазара. За “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ” АД съществува потенциалният риск от колебания в цените на собствените му акции, които са предмет на търговия на Българска фондова борса.
- **Лихвен риск** - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае поради промени в пазарните лихвени проценти.
- **Ликвиден риск** - наричан още риск на финансиране, е този при който дадено предприятие ще срещне трудности при набавяне на финансови средства за изпълнение на ангажименти, свързани с финансови инструменти.

Риск на паричния поток - този, при който има колебания в размера на бъдещите парични потоци, свързани с даден паричен финансов инструмент.

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Използването на заемни средства от дружеството го излага на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

01.03.2023 г.

Изпълнителен директор:.....
/Бисер Лозев /



Председател на СД:.....
/Светослав Янев /