

Годишен индивидуален доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Самостоятелен финансов отчет

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2024 г.



Съдържание

Страница

Годишен индивидуален доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii
Годишен самостоятелен финансов отчет	iii
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	6

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	73 703	73 703
Инвестиционни имоти	6	40 747	47 151
Машины и съоръжения	7	210	213
Нетекущи активи		114 660	121 067
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	9	27 448	24 861
Финансови активи по амортизирана стойност	10	1 079	10 031
Вземания от свързани лица	25	59 877	43 929
Предплащания и други активи	11	1 257	1 234
Пари и парични еквиваленти	12	21	309
Текущи активи		89 682	80 364
Общо активи		204 342	201 431

Съставил: _____
/Е. Драганова /
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 28 март 2025 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	56 011	56 011
Премиен резерв	13.2	16 000	16 000
Други резерви	13.3	63	63
Неразпределена печалба		18 365	7 387
Общо собствен капитал		90 439	79 461
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	15	23 550	84 147
Отсрочени данъчни пасиви	8	2 715	2 721
Нетекущи пасиви		26 265	86 868
Текущи пасиви			
Банкови заеми	15	74 918	25 135
Търговски и други задължения	16	1 827	2 124
Задължения към свързани лица	25	10 500	7 771
Задължения за данък върху дохода		315	-
Задължения към персонала	14.2	78	72
Текущи пасиви		87 638	35 102
Общо пасиви		113 903	121 970
Общо собствен капитал и пасиви		204 342	201 431

Съставил: _____
/Е. Драганова /
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 28 март 2025 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от наеми		73	81
Приходи от дивиденди	9, 25.2	143	378
Печалба от продажба на дъщерни дружества	5	14 074	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	6	-	1 830
Печалба от операции с финансови инструменти	17	2 612	3 469
Други приходи		40	222
Загуба от промяната на справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	(1 007)	(1 124)
Разходи за материали	18	(38)	(42)
Разходи за външни услуги	19	(254)	(271)
Разходи за персонала	14.1	(533)	(593)
Разходи за амортизация	7	(3)	-
Други разходи	20	(2 261)	(524)
Печалба от оперативна дейност		12 846	3 426
Приходи от лихви	21	2 037	1 544
Разходи за лихви	21	(3 488)	(3 304)
Други финансови разходи	22	(108)	(124)
Печалба преди данъци		11 287	1 542
Разходи за данък върху дохода	23	(309)	(111)
Печалба за годината		10 978	1 431
Общ всеобхватен доход за годината		10 978	1 431
Доход на акция	24	лв. 0.20	лв. 0.03

Съставил: _____
/Е. Драганова /
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 28 март 2025 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Премиен Резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	56 011	16 000	63	7 387	79 461
Печалба за годината	-	-	-	10 978	10 978
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	10 978	10 978
Салдо към 31 декември 2024 г.	56 011	16 000	63	18 365	90 439

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Премиен Резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	56 011	16 000	63	5 950	78 024
Печалба за годината	-	-	-	1 431	1 431
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	1 431	1 431
Други промени	-	-	-	6	6
Салдо към 31 декември 2023 г.	56 011	16 000	63	7 387	79 461

Съставил: _____
/Е. Драганова /
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 28 март 2025 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		100	68
Плащания към доставчици		(524)	(404)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(377)	(417)
Платени данъци		(278)	(413)
Други плащания, нетно		-	(56)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(1 079)	(1 222)
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на финансови активи		7 876	4 081
Придобиване на финансови активи		(3 698)	(3 627)
Предоставени заеми		(14 997)	(9 310)
Постъпления от предоставени заеми		1 287	928
Получени лихви		2 186	1 351
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на финансови активи		1 723	4 499
Постъпления от договори за цесия		-	1 137
Плащания по договори за цесии		-	(266)
Постъпления от продажба на дялове в дъщерни предприятия	5	18 000	5 521
Получени дивиденди		143	378
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	2 900
Други постъпления от инвестиционна дейност		52	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		12 572	7 592
Финансова дейност			
Получени заеми	32	2 417	1 012
Плащания по получени заеми	32	(10 807)	(3 030)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми		(3 391)	(4 064)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(11 781)	(6 082)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(288)	288
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		309	21
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12	21	309

Съставил: _____
/Е. Драганова /
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 28 март 2025 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към самостоятелния финансов отчет

1. Предмет на дейност

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество регистрирано във 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.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет.10 тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет.10, тел./факс 02/8164551, електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

Към датата на публикуване на самостоятелния финансов отчет Дружеството няма открити клонове.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично дружество, регистрирано от Комисията за финансов надзор, като акциите и облигациите му се търгуват на Българска фондова борса – София, Неофициален пазар.

Първоначалният акционерен капитал на „Родна земя холдинг“ АД е в размер на 228 943 лв., разпределен в 228 943 бр. 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 преобразуване. 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, Оранжеви комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжеви 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.

В резултат на преобразуването акционерният капитал 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.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране 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, при общ размер на предлаганата емисия от 36 000 хил. лв. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07.08.2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв., чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с право на дивидент и на ликвидационен дял всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21.08.2019 г.

Органите на управление на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Съветът на директорите е в следния състав:

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.

Към 31 декември 2024 персоналът на Дружеството е 22 лица.

2. Основа за изготвяне на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният Финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Самостоятелният Финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия самостоятелен финансов отчет.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

През 2024 г. „Родна земя холдинг“ АД успя да реализира значително по-голяма печалба в сравнение с 2023 г. и да реализира заложените бизнес дейности, свързани с управление на своите инвестиции на фона на сложна макроикономическа обстановка.

Поскъпването на суровини и енергийни източници доведе до значителна инфлация в Еврозоната и САЩ, в резултат на което Федералният Резерв на САЩ, Европейската Централна Банка и Българската Народна Банка неколкратно повишиха основните си лихвени проценти през 2022 г. и 2023 г., в опит да овладеят растящите потребителски цени. През 2024 г. икономическият цикъл свързан с повишаването на лихвите постепенно се обърна и в момента Федералният резерв на САЩ и някои други централни банки започнаха постепенно понижаване на основните си лихвени проценти. Въпреки, че Дружеството има лихвоносни заеми с плаващи лихвени проценти, не се очаква увеличение в разходите за лихви, тъй като процеса по понижаване на основните лихвени равнища постепенно започна.

Вземайки предвид гореописаните обстоятелства ръководството е направило оценка относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще и е заключило, че принципът – предположение на действащо предприятие е приложим и подходящ при изготвянето на настоящия самостоятелен финансов отчет.

Въпроси свързани с климата

През 2024 г. Дружеството представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова

система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта. Дружеството е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени. Към 31 декември 2024 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите му отчети или инвестициите му.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2024 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството, с изключение на МСФО 18. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, са представени по-долу.

Самостоятелният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО счетоводни стандарти.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения самостоятелен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойността на метода в самостоятелния финансов отчет.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.6. Приходи

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. идентифициране на договора с клиент
2. идентифициране на задълженията за изпълнение
3. определяне на цената на сделката
4. разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние

или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи от продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на компресиран природен газ. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Продажби на услуги

Приходите от услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава или в даден момент, или с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходи от наеми

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг се признават на база линейния метод за срока на лизинговите договори.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи, които Дружеството отчита представляват основно общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента) и се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.9. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лева.

4.10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и оборудване 3-5 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6-7 години
- Други 7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи, имоти, машини и съоръжения и инвестиции в дъщерни предприятия

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се

определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.13.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез доклади на независими външни оценители, защото капиталовите инструменти не се котират на борсови пазари.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.13.4 Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват дълговите инструменти по амортизирана стойност на Дружеството: вземания по договори за заеми и цесии, търговски вземания и пари и парични еквиваленти.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Размерът на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби се основават на кредитното качество на контрагентите, отчитайки финансовото им състояние, предоставени обезпечения, регулярност на погасяване и други рискови фактори.

4.13.5 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, търговски и други задължения и задължения към свързани лица.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.14. Материални запаси

Материалните запаси включват стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по пониската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.15. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.20.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрещаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.17. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват общи резерви.

Неразпределената печалба включва натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. не са начислени провизии за пенсии, тъй като малък брой служители на Дружеството ще се пенсионира през следващите 5 години.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло.

Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1 Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.20.2 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и

неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.11). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.21.2. Измерване на очакваните кредитни загуби от обезценка на търговски и други вземания и вземания от свързани лица

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка). При преценката за очаквани кредитни загуби са взети предвид фактори, свързани с наличието или липсата на обезпечение, справедливата стойност на обезпечението, действителните макроикономически и специфични за индустрията фактори, които може да повлияят върху финансовото състояние на длъжниците към момента на анализа и като очаквания за бъдещето.

4.21.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници, в т.ч. и допускания свързани с развитието на финансовия пазар и пазара на недвижими имоти. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	2024	2024	2023	2023
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	32 489	85.12%	32 489	85.12%
Агробизнес Истейтс АД	България	16 362	52.85%	16 362	52.85%
Хедус АД	България	18 856	100.00%	18 856	100.00%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	2 586	100.00%	2 586	100.00%
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	3 410	100.00%	3 410	100.00%
		73 703		73 703	

Дъщерните предприятия са отразени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2024 г. Дружеството е извършило проверка за индикации за обезценка на дъщерните предприятия. За част от тях бяха извършени детайлни тестове за обезценка и

възстановимата им стойност е била определена на базата на оценки на справедливата стойност, извършени от независими външни лицензирани оценители. В резултат на анализа ръководството на Дружеството направи заключение, че не са необходими обезценки на инвестициите в дъщерни дружества към 31.12.2024 г. Възстановимата стойност е определена чрез прилагането на метода на пазарните аналози, метода на дисконтираните парични потоци и метода на чистата стойност на активите.

Дъщерно предприятие Хедус АД

През 2014 г. Дружеството закупува пакет акции, представляващи 65% от капитала на „Хедус“ АД с инвестиционна цел.

На 19 февруари 2018 г. Дружеството придобива допълнително 17,781 бр. акции от капитала на дъщерното си дружество „Хедус“ АД и дяловото му участие се увеличава от 65% на 95%.

Седалището на „Хедус“ АД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

На 27 юни 2022 г. Родна Земя Холдинг АД придобива останалите 5.00% от капитала на Хедус АД, с което става едноличен собственик на капитала му.

Дъщерно предприятие Агробизнес Истейтс АД

С решение на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД от 17 октомври 2016 г. Дружеството учредява еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на капитала ново дружество „Агробизнес Истейтс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноска представлява недвижими имоти собственост на Дружеството, находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище с балансова стойност 29 864 хил. лв. На 31 октомври 2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на Агробизнес Истейтс АД е гр. Добрич, ул. "Трети март" №47.

През 2019 г. инвестицията в Агробизнес Истейтс АД е обезценена с 351 хил. лв. до размера на нетните активи на предприятието.

На 11 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички ново емитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала „Родна Земя Холдинг“ АД чрез извършване на парична вноска в размер на 4 000 000 лв.; На 30.12.2020 г. Дружеството е продало 1.65% от капитала на Агробизнес Истейтс АД, в резултат на което е намалял дела в капитала му.

На 25.11.2022 г. са продадени 4 425 хил. акции представляващи 13,99% от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД.

На 09.12.2022 г. са продадени 1 880 хил. акции представляващи 5.94% от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД.

През 2022 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 298 хил. лв. (2021 г.: 49 хил. лв. от Агробизнес Истейтс АД.

На 18 юли 2023 г. са продадени общо 3,250 хил. акции представляващи 10,84% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

Дъщерно предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

На 14 февруари 2019 г. Дружеството придобива 100% от капитала на „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ. На 8 юли 2019 г. е осъществена промяна на наименованието на дружеството, като новото наименование е Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ. На 13 май 2019 г. Родна Земя Холдинг АД продава 300 броя от акциите на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ и дяловото му участие се намалява на 99.98%.

Седалището на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ е гр. София, ул. "Фредерик Жолио Кюри" №20 ет.10.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е предоставило под формата на обезпечение по договор за репо на ценни книжа от 23 декември 2019 г. 127 800 акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, като запазва правата си на глас.

С решение на Общото събрание на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ от 3 юни 2019 г. е прието решение за стартиране на процедура по увеличението на капитала с издаването на 18 000 000 акции с номинал 1 лев и емисионна стойност 2 лева. На 21 февруари 2021 г. публичното предлагане на емисията е приключило, като са записани 17 999 999 акции на обща стойност 35 999 998 лева. Всичките акции за записани от Родна Земя Холдинг АД, като с тази сума е увеличена инвестицията в Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

На 20 април 2022 г. Дружеството продава 100 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 22 юли 2022 г. Родна Земя Холдинг АД продава 127 800 акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 14, 18 и 19 октомври 2022 г. Родна Земя Холдинг АД продава общо 1 151 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, представляващи 5,96% от всички акции.

С решение на Съвета на директорите Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2022 г. дивидент в размер на 49 хил. лв.

През 2023 г. са продадени общо 804 хил. акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ представляващи общо 4.18 % от всички акции.

С решение на Съвета на директорите Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2023 г. дивидент в размер на 283 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. и към 31.12.2023 г. Родна Земя Холдинг АД е заложила като обезпечение по банкови заеми акциите в дъщерното предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ (пояснение 15).

Дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД

На 2 септември 2019 г. е сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове, според който Родна Земя Холдинг АД придобива 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет ЕООД. На 9 септември 2019 г. обстоятелството е вписано в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Дъщерно предприятие Ритейл Парк Мисионис ЕООД

На 25 март 2021 г. Дружеството придобива 100% от капитала на "Ритейл Парк Мисионис" ЕООД. с капитал 10 000 лв.

На 31 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД увеличава капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД от 10 000 лв. на 3 410 000 лв. чрез парична вноска.

Дъщерно предприятие БС Билд Инвест ЕООД

На 14.08.2024 г. е вписано в Търговски регистър учредяването на дъщерно дружество на Родна Земя Холдинг АД чрез непарична вноска на инвестиционни имоти находящи се в района на гр. Хасково с обща балансова стойност в размер на 4 122 хил. лв. Дружеството е направило допълнителна парична вноска в капитала на БД Билд Инвест ЕООД в размер на 5 хил. лв.

На 12.02.2024 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дялове в дъщерно дружество, което предстои да се учреди чрез апортиране на недвижимите имоти в гр. Хасково. На 28.08.2024 г. е сключен договор за покупко-продажба на всички дружествени дялове в дружество

БС Билд Инвест ЕООД като общата продажна цена е в размер на 18 200 хил. лв. В резултат на прехвърлянето на дружествените дялове е реализирана печалба от продажбата на дъщерно дружество в общ размер на 14 074 хил. лв.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Те се отчитат по справедлива стойност на базата на доклади от независими оценители.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2024 г., вижте пояснение 30.2

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	18 915	30 430	49 345
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(200)	(924)	(1 124)
Продадени инвестиционни имоти	(1 070)	-	(1 070)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	17 645	29 506	47 151
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(947)	(60)	(1 007)
Отписани инвестиционни имоти в резултат на апортиране в дъщерно дружество	(2 509)	(2 888)	(5 397)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	14 189	26 558	40 747

Балансовата стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември е както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	14 189	26 558	40 747
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	17 645	29 506	47 151

Приходите от наеми за 2024 г., възлизащи на 73 лв. (2023 г.: 81 лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти. Преките оперативни разходи в размер на 26 хил. лв. са оповестени на ред „Разходи за ел. енергия“ в пояснението за „Разходите за материали“ (2023 г. 31 хил. лв.)

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

През 2024 г. Дружеството апортира инвестиционни имоти в гр. Хасково с балансова стойност в размер на 5 397 хил. лв. в капитала на новоучредено дъщерно дружество. Оценката от вещите лица на инвестиционните имоти е на обща стойност в размер на 4 122 хил. лв. В резултат на извършеното апортиране е реализирана загуба в размер на 1 275 хил. лв.

През 2023 г. Дружеството продава инвестиционни имоти в гр. Лом с балансова стойност в размер на 1 070 хил. лв. за сумата от 2 900 хил. лв. В резултат на извършената продажба е реализирана печалба от продажба на инвестиционни имоти в размер на 1 830 хил. лв.

7. Машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини и оборудване, инвентар, разходи за придобиване и други.

Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Разходи за придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2024 г.	258	37	16	1	21	333
Салдо към 31 декември 2024 г.	258	37	16	1	21	333
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2024 г.	(96)	(8)	(16)	-	-	(120)
Амортизация през годината	(3)	-	-	-	-	(3)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(99)	(8)	(16)	-	-	(123)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	159	29	-	1	21	210

Балансовата стойност към 31 декември 2023 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Разходи за придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2023 г.	258	8	16	1	21	304
Новопридобити	-	29	-	-	-	29
Салдо към 31 декември 2023 г.	258	37	16	1	21	333
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2023 г.	(96)	(8)	(16)	-	-	(120)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(96)	(8)	(16)	-	-	(120)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	162	29	-	1	21	213

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 459	(244)	2 215
Инвестиции в дъщерни предприятия	(35)	-	(35)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 477	318	1,795
Търговски и други вземания и вземания от свързани лица	(708)	(79)	(787)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(3)	(1)	(4)
Неизползвани данъчни загуби	(469)	-	(469)
	2 721	(6)	2 715
Отсрочени данъчни активи	(1 215)		(1 295)
Отсрочени данъчни пасиви	3 936		4 010
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 721		2 715

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 571	(112)	2 459
Инвестиции в дъщерни предприятия	(35)	-	(35)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 226	251	1 477
Търговски и други вземания и вземания от свързани лица	(680)	(28)	(708)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(3)	-	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(469)	-	(469)
	2 610	111	2 721
Отсрочени данъчни активи	(1 187)		(1 215)
Отсрочени данъчни пасиви	3 797		3 936
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 610		2 721

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби) са включени в отчета за финансовото състояние.

9. Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	23 147	20 706
Борсови капиталови инструменти	4 301	4 155
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	27 448	24 861

Финансовите активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на самостоятелния финансов отчет, или чрез оценка на независим оценител. За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 30.1.

През 2023 г. Дружеството получава дивидент от ПОК „Съгласие“ АД в размер на 143 хил. лв. (2023: 95 хил. лв.)

10. Финансови активи по амортизирана стойност

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Вземания по договори за цесия	1 196	4 147
Вземания по лихви по договори за заеми	876	1 040
Търговски вземания	795	6 484
Очаквани кредитни загуби	(1 788)	(1 640)
Финансови активи по амортизирана стойност	1 079	10 031

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските вземания към 31 декември се състоят от:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Вземания по продажби на компресиран природен газ	360	378
Вземания по продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	200	-
Вземания по продажба на цесии	-	4 047
Вземания по продажби на акции	-	1 742
Вземания от наеми	-	21
Други	235	296
	795	6 484

При преценката за очаквани кредитни загуби към 31 декември 2024 г. са взети предвид фактори, свързани с наличието или липсата на обезпечение, справедливата стойност на обезпечението и влиянието на макроикономическите фактори върху очакванията за бъдещето.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1 640)	(1 902)
Възникване на очаквани кредитни загуби, нетно	(148)	262
Салдо към 31 декември	(1 788)	(1 640)

11. Предплащания и други активи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Предплатени разходи	834	834
Данъчни вземания	387	345
Вземания от подотчетни лица	27	48
Други активи	9	7
	1 257	1 234

12. Пари и парични еквиваленти

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	21	309
Пари и парични еквиваленти	21	309

Дружеството няма блокирани парични средства към 31.12.2024 г.

Към 31 декември 2024 г. корективът за очаквани кредитни загуби е несъществен и не е начислен разход за обезценка на парични средства в самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 56 010 597 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2024	2023
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	56 010 597	56 010 597
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	56 010 597	56 010 597

Първоначалният акционерен капитал на „Родна земя холдинг“ АД е в размер на 229 хил. лв., разпределен в 228 943 бр. обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв.

През 2014 г. в резултат на преобразуване чрез вливане, капиталът на приемащото дружество „Родна земя холдинг“ АД е увеличен на 36 011 хил. лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас, ликвидационен дял и с номинална стойност 1 лв всяка една, които представляват 99.36 % от всички акции на Дружеството.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взима решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лв всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция, при общ размер на предлаганата емисия от 36,000 хил. лв. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07 август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв., чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с право на дивидент и на ликвидационен дял. всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21 август 2019 г.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 190 860	19.98%	11 190 860	19.98%
УПФ „Съгласие“	3 876 000	6.92%	3 876 000	6.92%
УПФ „ЦКБ-Сила“	3 373 964	6.02%	3 373 964	6.02%
Юридически лица (под 5% участие)	37 463 999	66.90%	37 463 999	66.90%
Физически лица	105 774	0.19%	105 774	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

13.2. Премиян резерв

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, са включени в премияния резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Стойността на премияния резерв, отразен в капитала, възлиза на 15,999,997.60 лв.

За повече информация относно процедурата по увеличение на капитала на Дружеството вижте пояснение 13.1.

13.3. Други резерви

Към 31 декември 2024 г. другите резерви представляват общи резерви в размер на 63 хил. лв.

Предвид увеличението на акционерния капитал на Дружеството и спазване на изискванията на Търговския закон, Родна Земя Холдинг АД следва да задели от текущите си финансови резултати суми за „Общи резерви“ до достигането на 10% от акционерния си капитал.

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за заплати	(464)	(532)
Разходи за социални осигуровки	(69)	(61)
Разходи за персонала	(533)	(593)

14.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Задължения за заплати	55	49
Задължения към осигурителни институции	6	6
Задължения по неизползвани отпуски	17	17
	78	72

Задълженията към персонала представляват задължения към служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2025 г.

15. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	74 598	24 820	1 050	56 647
Облигационен заем	320	315	22 500	27 500
Общо балансова стойност	74 918	25 135	23 550	84 147

Към 31.12.2024 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2024 г. – 55 600 хил. лв.

- Лихвен процент – 3 %
 - Падеж – 11.10.2025 г.
 - Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
 - Валута – лева
 - Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: 55 599 хил. лв.
- Обезпечения: Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в Добрич, Стожер, Чирпан, с. Жегларци, с. Йовково, Костенец, Ботевград и Бургас. Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 5 200 000 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ. Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. Белене, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД. Втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. Добрич, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД.

Банков кредит в размер на 1 200 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.7 %
- Падеж – 29.12.2031 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева

- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: главница – 1 050 хил. лв.
Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Бяла.

Кредит овърдрафт с лимит на ползване към 31.12.2024 на 19 000 хил. лева:

- Лихвен процент – 2.7%
- Падеж – 16.04.2025 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: главница – 18 999 хил. лв.
Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр.Кюстендил, гр.Добрич, гр.Търговище, гр. Ловеч, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД. Втора по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Търговище, собственост на дъщерното Ритейл Парк Мисионис ЕООД.

Задължението по получения кредит овърдрафт е възникнало в резултат на заместване в дълг на Агробизнес Истейтс АД в края на 2021 г. В резултат на заместването в дълг Дружеството поема цялото задължение към кредитора (пояснение 25 и 26).

Банков кредит в размер на 6 857 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.7 %
- Падеж – 26.01.2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2023 г.: главница – 6 489 хил. лв.
- Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 610 000 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Хасково и имоти в гр. Търговище, собственост на дъщерното Ритейл Парк Мисионис ЕООД.

През януари 2024 г. заемът беше погасен.

Облигационен заем в размер на 30 000 хил. лв.:

На свое заседание от 4 март 2021 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД взе решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми, обезпечени облигации с обща номинална стойност 30 000 хил. лв. за срок от 9 години и годишна лихва от 3.6%. Емисията облигации е регистрирана в Централен Депозитар АД на 6 март 2021 г.

- ISIN – BG2100003206
- Размер на облигационния заем – 30 000 000 лв.
- Брой на облигациите – 30 000 броя
- Лихвен процент – 3.6%
- Падеж – 06.03.2029 г.
- Погасителен план – 2 пъти годишно на всеки 6 месеца.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: главница - 22 500 хил. лв. и лихви 320 хил. лв.
- Обезпечение - застраховка „Облигационни емисии“ на всичко плащания по облигационната емисия срещу риск от неизпълнение.

Балансовата стойност на банковите и други заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

16. Търговски и други задължения

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Търговски задължения	1 811	2 107
Приходи за бъдещи периоди	10	10
Гаранции	2	2
Финансови пасиви	1 823	2 119
Данъчни задължения	4	5
Нефинансови пасиви	4	5
Текущи търговски и други задължения	1 827	2 124

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Задължения по договори за покупка на акции	1 030	1 030
Задължения по застрахователни полици	317	533
Задължение по договор за покупка на имот	216	216
Задължения по лихви	17	-
Задължения по договори за наеми	2	2
Други	229	326
	1 811	2 107

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17. Нетна печалба от операции с финансови инструменти

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 587	2 729
Печалба от продажба на дялове на дъщерни предприятия	-	689
Печалби от продажба на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	25	51
	2 612	3 469

През 2024 г. Родна Земя Холдинг АД продава единствено изцяло притежавано дъщерно дружество БС Билд Инвест ЕООД (виж пояснение 5).

През 2023 г. Родна Земя Холдинг АД продава дялове в Агробизнес Истейтс АД и Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, в резултат на което е реализирана печалба, съответно в размер на 325 хил. лв. и 364 хил. лв.

18. Разходи за материали

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(26)	(31)
Горива	(8)	(7)
Други	(4)	(4)
	(38)	(42)

19. Разходи за външни услуги

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Консултантски услуги	(117)	(98)
Разходи за такси	(36)	(52)
Разходи за застраховки	(23)	(19)
Разходи за наем	(18)	(19)
Правни разходи	(7)	(34)
Други	(53)	(49)
	(254)	(271)

Възнаграждението за одит за 2024 г. е в размер на 50 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

20. Други разходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Загуба от апортиране на инвестиционни имоти (пояснение 6)	(1 275)	-
Обезценка на вземания	(793)	(281)
Разходи за местни данъци и такси	(156)	(177)
Отписване на вземания	(27)	(25)
Други	(10)	(41)
	(2 261)	(524)

21. Приходи и разходи за лихви

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- цедирани вземания	47	280
- предоставени заеми	1 990	1 258
-други	-	6
Общо приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 037	1 544
Разходи за лихви, свързани с:		
- банкови заеми	(2 335)	(2 079)
- облигационен заем	(911)	(1 076)
- получени заеми от свързани лица	(242)	(149)
Разходи по финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	(3 488)	(3 304)
Нетен разход за лихви	(1 451)	(1 760)

22. Други финансови разходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(108)	(124)
	(108)	(124)

23. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2023 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	11 287	1 542
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(1 129)	(154)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(742)	(170)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 556	412
Текущ разход от данъци върху дохода	(315)	-
Отсрочени данъчни приходи/(разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	6	(111)
Разходи за данък върху дохода	(309)	(111)

Пояснение 8 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

24. Доход на акция

Доходът на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2024	2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	10 978 000	1 431 000
Средно претеглен брой акции	56 010 597	56 010 597
Доход на акция (в лв. за акция)	0.20	0.03

25. Сделки и разчети със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите, дъщерните предприятия както и ключовия управленски персонал.

25.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Предоставени заеми	(14 990)	(9 335)
Връщане на предоставени заеми	1 700	550
Получени вземания по цесии	96	-
Приходи от лихви	2 487	1 376
Получени заеми	2 417	1 012
Връщане на получени заеми	(37)	(530)
Разходи за лихви	(260)	(224)
Приходи от лихви	-	1 375
Продажба на услуги	2	-
Приходи от дивиденди	-	283

Предоставени заеми на дъщерни предприятия:

„Агробизнес Истейтс“ АД

Съгласно Рамков договор от 13.05.2021 г. Родна Земя Холдинг АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 4 500 хил. лв. Съгласно Анекс 1 и Анекс 2 към Рамков договор от 13.05.2021 г. заемната сума се променя и става до 9 000 хил. лв. Начислени са приходи от лихви в размер на 1 271 хил. лв. при лихвен процент 3.5%. През 2023 г. са сключени няколко анекса, с които е удължен срокът на заема до 13.05.2024 г. и е повишен лимитът до 30 000 хил. лв. През 2024 г. са сключени няколко анекса с които е повишен лимита до 40 000 хил. лв. и е удължен срокът на заема до 13.05.2025 г.

През 2024 г. Родна Земя Холдинг АД предостави на Агробизнес Истейтс АД сума в размер на 14 829 хил. лв. във връзка с този рамков договор и получи обратно 1 700 хил. лв. Към края на 2024 г. главницата е в размер на 39 269 хил. лв.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г., Родна Земя Холдинг АД поема дълга на Агробизнес Истейтс АД по банков кредит овърдрафт. Размерът на дълга е 17 464 хил. лв. към датата на заместване, а срокът на погасяване е договорен до 31.12.2022 г. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. Заемът е необезпечен. През 2023 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на дълга до 31.12.2024 г., като е увеличена и лихвата до 3.5% годишно. През 2024 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на заема до 31.12.2025 г. Начислените приходи от лихви през 2024 г. са в размер на 611 хил. лв.

През 2022 г. Родна Земя Холдинг АД придобива вземане по цесия от Агробизнес Истейтс АД в размер на 800 хил. лв. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. През 2024 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване срока на събиране на вземането до 08.06.2025 г. и през годината са начислени приходи от лихви в размер на 20 хил. лв. Към края на 2024 г. вземането е на стойност 800 хил. лв.

Ритейл Парк Мисионис ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 31.03.2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Ритейл Парк Мисионис ЕООД заем в размер на 682 хил. лв. за срок от 6 месеца. Годишния лихвен процент е в размер на 3%. Към 31.12.2024 г. задължението на Ритейл Парк Мисионис ЕООД е 61 хил. лв. През 2023 г. е сключен анекс за удължаване на срока на договора до 30.09.2024 г. и е предоставена допълнително сума в размер на 2 хил. лв. През 2024 г. е сключен анекс за удължаване на срока на договора до 30.09.2025 г. и е преведена допълнително сума в размер на 25 хил. лв. Начислени са приходи от лихви през 2024 г. в размер на 1 хил. лв.

КБМ ЕООД

Вземанията от КБМ ЕООД към 31 декември 2024 г. включват вземания по договор за цесия в общ размер на 2 855 хил. лв. възникнали съгласно договор за цесия сключен на 31.12.2016 г., с който Родна Земя Холдинг АД цедира вземания на КБМ ЕООД срещу обща цена в размер на 14 908 хил. лв. През 2024 г. е сключен допълнителен анекс към договора за удължаване на срока до 31.07.2025 г. Съгласно сключените допълнителни споразумения се начислява лихва в размер на 3.5% годишно, като начислените приходи от лихви през 2024 г. са в размер на 119 хил. лв.

Хедус АД

Съгласно договор за заем, сключен на 12.02.2024 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Хедус АД заем в размер на 136 хил. лв. за срок от 5 години, считано от датата на получаване. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Към 31.12.2024 г. задължението на Хедус АД е 136 хил. лв. През 2024 г. са начислени приходи от лихви в размер на 5 хил. лв.

Получени заеми от дъщерни предприятия:

„Баумакс България“ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 19 400 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 2.8% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срокът на договора първоначално е 2 години. Няма договорено обезпечение по заема. През 2024 г. са сключени няколко допълнителни споразумения, според които срока на депозита се удължава до 30.01.2026 г. През 2024 г. е получен депозит по договора в размер на 2 407 хил. лв. и е възстановена сума в размер на 16 хил. лв. През 2023 г. дружеството е получило сума по депозита в размер на 660 хил. лв., погасило е сума в размер на 530 хил. лв. Към 31.12.2024 г. главницата по заема е в размер на 9 128 хил. лв., а лихвата 275 хил. лв. През 2024 г. са начислени разходи за лихви в размер на 219 хил. лв.

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 06 юли 2021 г., „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 20 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.0% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени на една или няколко вноски в срок до 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. През 2024 г. е сключен анекс за увеличаване на сумата по заема до 957 хил. лв., като е удължен и срокът на погасяване до 6 юли 2025 г. През 2024 г. Дружеството е получило допълнително 10 хил. лв. по този договор. Към 31 декември 2024 г. главницата по заема е в размер на 952 хил. лв. и през периода са начислени разходи за лихви в размер на 38 хил. лв.

КБМ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 11 декември 2023 г., КБМ ЕООД предоставя заем на обща стойност до 500 хил. лв. за срок до 11.12.2024 г. при годишен лихвен процент в размер на 4%. През 2024 г. е сключен анекс към договора за предоставяне на заем, с който е удължен срока на заема до 31.12.2025 г. През 2024 г. са начислени разходи за лихви в размер на 3 хил. лв. Към 31.12.2024 г. главницата по заема е в размер на 68 хил. лв.

През 2023 г. дружеството е получило допълнително 352 хил. лв. по този договор. Към 31 декември 2023 г. главницата по заема е в размер на 942 хил. лв.

Приход от дивиденди:

През 2024 г. Дружеството не е получавало приходи от дивиденди от дъщерните дружества. С решение на Съвета на директорите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2023 г. дивидент в размер на 283 232.52 лв. (2022: 297 574.31 лв.)

25.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(182)	(148)
Разходи за социални осигуровки	(37)	(27)
Общо краткосрочни възнаграждения	(219)	(175)

25.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Текущи вземания от дъщерни предприятия:		
- Предоставени заеми	56 930	43 639
- Вземания по цесии	3 655	800
- Предоставени услуги	31	32
- Лихви	1 097	649
- Очаквани кредитни загуби от обезценка	(1 836)	(1 191)
Вземания от свързани лица	59 877	43 929

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби може да бъде представено по следния начин:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1 191)	(649)
Възникване на очаквани кредитни загуби, нетно	(645)	(542)
Салдо към 31 декември	(1 836)	(1 191)

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Текущи задължения към дъщерни предприятия:		
- Получени заеми	10 148	7 679
- Лихви	352	92
Задължения към свързани лица	10 500	7 771

За повече информация относно възникването на вземанията и задълженията към свързани лица, моля вижте пояснение 25.1 и 25.2.

26. Безналични сделки

През 2024 г. и 2023 г. Дружеството не е осъществявало сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

27. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2024 г. няма предявени правни иски от и срещу Дружеството.

Дружеството е оповестило данъчните си задължения към 31.12.2024 г. в пояснение 16. През последните 5 години не е извършвана данъчна ревизия на Дружеството. Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

За информация относно активите на Дружеството, предоставени като обезпечение по заеми, вижте пояснения 5 и 6.

28. Категории финансови активи и пасиви

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Финансови активи по амортизирана стойност	10	1 079	10 031
Вземания от свързани лица	25	59 877	43 929
Пари и парични еквиваленти	12	21	309
		60 977	54 269
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	9	27 448	24 861
Финансови активи		88 425	79 130

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	15	23 550	84 147
Текущи пасиви:			
Заеми	15	74 918	25 135
Задължения към свързани лица	25	10 500	7 771
Търговски и други задължения	16	1 823	2 119
Финансови пасиви		110 791	119 172

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 29.

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

29.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

29.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани главно в евро. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск поради фиксираната цена на еврото към лева

29.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2023 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

29.1.3. Други ценови рискове

Дружеството е изложено на ценови рискове, свързани с притежавани търгувани акции, които се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на тези дружества се наблюдава на регулярна база.

29.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период (пояснение 28).

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските и други вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

29.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	22 021	30 672	18 716	1 078
Задължения към свързани лица	531	1 054	9 149	-
Търговски и други задължения	1 823	-	-	-
Общо	24 375	31 726	27 865	1 078

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	27 883	2 967	79 900	1 265
Задължения към свързани лица	6 809	1 000	-	-
Търговски и други задължения	2 119	-	-	-
Общо	36 811	3 967	79 900	1 265

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

30. Оценяване по справедлива стойност

Финансовите и нефинансовите активи се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

30.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотирани капиталови инструменти	-	23 147	23 147
Борсови капиталови инструменти	4 301	-	4 301
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	4 301	23 147	27 448
 31 декември 2023 г.	 Ниво 1 хил. лв.	 Ниво 3 хил. лв.	 Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотирани капиталови инструменти	-	20 706	20 706
Борсови капиталови инструменти	4 155	-	4 155
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	4 155	20 706	24 861

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Определяне на справедливата стойност на ниво 1

Справедливата стойност на финансовите активи търгувани на активни пазари (каквито са публично търгуемите ценни книжа) е базирана на пазарни котировки към последна дата на търгуване за годината. Финансов актив се счита за търгуван на активен пазар, ако пазарните котировки са налични от борси, дилъри, брокери и т.н., тези цени се представят като реални и редовно осъществявани пазарни сделки.

Определяне на справедливата стойност на ниво 3

Справедливата стойност на некотираните капиталови инструменти е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Използваният в оценителските доклади метод е методът на дискотираните парични потоци.

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

30.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2024 Ниво 3 хил. лв.	2023 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти		
- земи	14 189	17 645
- сгради	26 558	29 506
	40 747	47 151

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена към 31 декември 2024 г. и към 31 декември 2023 г. съответно на базата на доклади на независими лицензирани оценители по метода на сравнителните продажби, като се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки или оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Началното салдо на инвестиционните имоти на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти	
	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	47 151	49 345
Отписани инвестиционни имоти в резултат на апортиране в дъщерно дружество	(5 397)	-
Продадени инвестиционни имоти	-	(1 070)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1 007)	(1 124)
Салдо към 31 декември	40 747	47 151

31. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Дружеството определя собствения капитал на основата на балансовата му стойност, представена в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг включва сумата на заемите (банкови заеми и облигационни заеми), намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Собствен капитал	90 675	79 461
Заеми	98 468	109 282
- Пари и парични еквиваленти	(21)	(309)
Нетен дълг	98 447	108 973
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	189 122	188 434
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	52.05%	57.83%

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството няма външно наложени изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 31 декември 2024 г. и 2023 г.

32. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Заеми Банкови заеми	Други заеми Свързани лица	Облигационен заем	Общо
1 януари 2024 г.	81 467	7 679	27 500	116 646
Парични потоци:				
Плащания	(5 791)	(16)	(5 000)	(10 807)
Постъпления	-	2 417	-	2 417
Общо парични потоци	(5 791)	2 401	(5 000)	(8 390)
Непарични промени:				
Други	(28)	-	-	(28)
31 декември 2024 г.	75 648	10 080	22 500	108 228

	Заеми Банкови заеми	Други заеми Свързани лица	Облигационен заем	Общо
1 януари 2023 г.	81 414	7 197	30 000	118 611
Парични потоци:				
Плащания	-	(530)	(2 500)	(3 030)
Постъпления	-	1 012	-	1 012
Общо парични потоци	-	482	(2 500)	(2 018)
Непарични промени:				
Други	53	-	-	53
31 декември 2023 г.	81 467	7 679	27 500	116 646

33. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на самостоятелния отчет и датата на одобрението му за издаване.

34. Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 март 2025 г.



ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2024 г.

Годишен индивидуален доклад за дейността на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД за 2024 г.

Настоящият годишен индивидуален доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2024 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията в Наредба № 2/09 ноември 2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

I. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

1. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2024 г.

Обща информация за Дружеството

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД с ЕИК 102176770 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.

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 преобразуване. 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, Оранжевиен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжеви 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.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране 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, при общ размер на предлаганата емисия от 36,000 хил. лева. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

процедурата по публичното предлагане на акции на 07август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв., чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с право на дивидент и на ликвидационен дял. всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21 август 2019 г.

Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Владимир Вазов“ №83, тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Владимир Вазов“ №83, тел./факс 02/8164551, 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, Сегмент акции Standard

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на управление са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Съветът 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.

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

В качеството си на публично дружество, съобразно Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Националния кодекс за корпоративно управление в Родна Земя Холдинг АД функционира Одитен комитет, който е отговорен за наблюдаване на финансовото отчитане и независимия финансов одит, както и на ефективността на функцията по вътрешен одит и системите за контроли управление на рисковете в дружеството.

Членове на Одитния комитет са следните лица: Силвия Емилова Даскалова, Десислава Атанасова Димитрова и Гергана Крумова Александрова.

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. Облигациите на дружеството са с код ISIN BG2100003206 и се търгуват на БФБ.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Основни акционери на Дружеството са:

	31 декември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 190 860	19.98%	11 190 860	19.98%
УПФ „Съгласие“	3 876 000	6.92%	3 876 000	6.92%
УПФ „ЦКБ-Сила“	3 373 964	6.02%	3 373 964	6.02%
Юридически лица (под 5% участие)	37 463 999	66.90%	37 463 999	66.90%
Физически лица	105 774	0.19%	105 774	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия или Украйна и поради естествено на бизнеса си, а именно холдингови дейности свързани с управление на инвестиции и предоставяне на услуги, както и поради липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че няма идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие или които да имат пряк и негативен ефект върху дейността на Дружеството в резултат на възникналия военен конфликт между Украйна и Русия през 2022 г.

Същевременно, поскъпването на суровини и енергийни източници доведе до значителна инфлация в Еврозоната и САЩ, в резултат на което Федералният Резерв на САЩ, Европейската Централна Банка и Българската Народна Банка неколккратно повишиха основните си лихвени проценти през 2022 г., в опит да овладеят растящите потребителски цени. Тъй като Дружеството има лихвоносни заеми с плаващи лихвени проценти, възможно е разходите за лихви да бъдат увеличени в резултат на повишаващите се лихвени проценти.

И през 2024 г. за поддържане на стабилна ликвидност беше извършван строг мониторинг и контрол над входящите и изходящите парични потоци. Дружеството продължава да обслужва банковите си кредити, без да се налага ползване на облекчения и разсрочване.

Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2024	2023	Изменение спрямо предходния период в %
	хил. лв.	хил. лв.	
Приходи от продажби	73	81	(9.88)
Приходи от дивиденди	143	378	(62,17)
Печалба от продажба на дъщерни дружества	14 074	-	100.00
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	1 830	(100.00)
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	2 612	3 469	(24.70)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1 007)	(1 124)	(10.41)
Други приходи	40	222	(81.98)
Оперативни разходи	(3 089)	(1 430)	116.01
Нетен резултат за лихви	(1 451)	(1 760)	(17.56)
Други финансови позиции, нетно	(108)	(124)	(12.90)
Печалба за годината преди данъци	11 287	1 542	631.97

През текущия период финансовият резултат на дружеството преди облагане с данъци се е увеличил с 9 745 хил. лв., което е с 631% повече спрямо предходния отчетен период. През 2024 г. дружеството е отчетло отрицателно изменение в значителна част дейността си - резултатът от операциите с финансови инструменти е намалял с 857 хил. лв., което е с 24.70% по-малко в сравнение с 2023 г. Приходите от дивиденди бележат намаление с 235 хил. лв., в процентно

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

изменение 62.17% по-малко от 2023 г.

Въпреки намалението в приходите от продажба, през 2024 г. „Родна земя холдинг“ АД успя да реализира печалба и да реализира заложените бизнес дейности, свързани с управление на своите инвестиции.

На 5 юни 2024 г. Групата придоби контрол над ново дъщерно дружество „КБМ“ ЕООД със седалище в България чрез индиректна покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството На 18 юли 2023г. са продадени общо 3,250 хил. акции представляващи 10,84% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

През второто тримесечие с протокол от 21 май 2024 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД приема решение, Дружеството да учреди еднолично ново дружество „БС Билд Инвест“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Владимир Вазов № 83, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 207865247. През третото тримесечие Родна Земя Холдинг АД увеличава капитала на дъщерното си БС Билд Инвест ЕООД чрез апорт на собствени инвестиционни имоти на стойност 4 126 хил. и продава 100% от дяловете си в „БС Билд Инвест“ ЕООД. През 2023 г. са продадени общо 804 хил. акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ представляващи общо 4.18 % от всички акции.

С решение на Съвета на директорите Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2024 г. дивидент в размер на 142 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. Родна Земя Холдинг АД е заложила като обезпечение по банкови заеми акциите в дъщерното предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

Информация за основните нематериални ресурси и обяснение относно начина, по който бизнес моделът на предприятието зависи от тях, както и начина, по който тези ресурси са източник за създаване на стойност за предприятието

Дружеството няма специфични и неоповестени нематериални ресурси. Предвид основната му дейност на холдинг, най-важните му ресурси са инвестициите в дъщерни предприятия, информация за които е оповестена в пояснение 5 „Инвестиции в дъщерни предприятия“ от годишния самостоятелен финансов отчет.

Дейността на дружеството не зависи от патенти и лицензи, то не притежава и съществени нематериални активи.

2. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2025 г.

Въпреки несигурната икономическа среда и условията на растяща инфлация и повишаващи се лихвени проценти, бизнес стратегията на Дружеството ще бъде насочена към управление на инкорпорирани бизнеси и развитие на планираните проекти през 2025 г. Дружеството ще продължи да проучва и следи възможностите за придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании, както и да развива дейността на дъщерните си дружества, опериращи в сегментите „Производство и търговия“ и „Инвестиционни имоти“.

3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Родна Земя Холдинг“ АД не е извършвало научноизследователска и развойна дейност през периода от 1 януари 2024 г. до 31 декември 2024 г.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И 247 ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето;

Към 31.12.2024 г. дружеството не притежава собствени акции.

2. Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството;

През периода не е налице придобиване, притежаване и прехвърляне от членовете на Съвета на директорите на акции и облигации на Дружеството.

3. Информация за възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

3.1 Разходи за възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от Родна Земя Холдинг АД – дружество майка

	2024
	лв.
Бисер Лозков Лозев – заплати	66 900
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	14 715
Светослав Янев – заплати	90 300
Светослав Янев - социални осигуровки	14 715
Теодора Валериева Тодорова – заплати	24 655
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	7 963
Общо начислени и платени възнаграждения	219 248

3.2 Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД

	2024
	лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	15 250
Светослав Янев – заплати	12 500
Общо начислени и платени възнаграждения	27 750

4. Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството;

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения за членовете на Съвета на директорите по отношение на придобиването на акции или облигации на Дружеството.

5. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД:

- Изпълнителен директор и член на СД на Агробизнес Истейтс АД, гр. Добрич;
- Изпълнителен директор и член на СД на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;
- Член на управителен съвет на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр. София;

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

- Член на СД на ХЕДУС АД, гр. София;
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

Светослав Аспарухов Янев – Член на СД и председател на СД:

- Изпълнителен директор и член на СД на Ломски Мелници-София АД, гр. София;
- Изпълнителен директор и член на СД на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;
- Член на СД на Агробизнес Истейтс АД, гр. Добрич;
- Член на СД на Ломски Мелници АД, гр. Лом;
- Председател на СД на Родна Земя Холдинг АД.
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

Теодора Валериева Тодорова – Председател на СД:

- Член на СД на Ловико Сухиндол Груп АД, гр. София.
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

Информация относно договори по чл. 240б, сключени през годината

През периода не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Разкриване на регулирана информация

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

5. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Родна Земя Холдинг” АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ”Владимир Вазов” №83. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

6. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ САМОСТОЯТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на самостоятелния отчет и датата на одобрението му за издаване.

II. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, НА КОИТО Е ИЗЛОЖЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Рискове, свързани с финансовите инструменти:

Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	1 079	10 031
Вземания от свързани лица	59 877	43 929
Пари и парични еквиваленти	21	309
	60 977	54 269
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	27 448	24 861
	88 425	79 130

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Финансови пасиви	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Нетекущи пасиви		
Заеми	23 550	84 147
Текущи пасиви:		
Заеми	74 918	25 135
Задължения към свързани лица	10 500	7 771
Търговски и други задължения	1 823	2 119
	110 791	119 172

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

- **Анализ на пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството са деноминирани главно в евро. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск поради фиксираната цена на еврото към лева.

- **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2024 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

- **Други ценови рискове**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2024 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

- **Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти,

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските и други вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра

- **Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	22 021	30 672	18 716	1 078
Задължения към свързани лица	531	1 054	9 149	-
Търговски и други задължения	1 823	-	-	-
Общо	24 375	31 726	27 865	1 078

- **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 100н, АЛ.7 ОТ ЗППЦК

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ – съгласно чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление; информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";

От 2008 година „Родна Земя Холдинг“ АД се присъединява към Националния кодекс за корпоративно управление, официално приет през месец октомври 2007 година и ще осъществява дейността си в пълно съответствие с неговите принципи и разпоредби.

И през 2025 година Родна Земя Холдинг АД ще се стреми да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление.

Родна Земя Холдинг АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;

„Родна Земя Холдинг“ АД осъществява дейността си в пълно съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и изготвената Програмата за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане;

В „Родна Земя Холдинг“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.

Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания.

Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на дъщерни подразделения. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани и индивидуално определени в длъжностните характеристики на участниците.

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рисковее и др. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от производствено-стопанските дейности, и системата за корпоративно управление на Дружеството. Управлението на риска в „Родна Земя Холдинг“ АД е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Дружеството.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

През 2024 г. „Родна Земя Холдинг“ АД нито е получавала, нито е отправяла предложения за поглъщане.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2024 г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството е както следва:

	31 декември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 190 860	19.98%	11 190 860	19.98%
УПФ „Съгласие“	3 876 000	6.92%	3 876 000	6.92%
УПФ „ЦКБ-Сила“	3 373 964	6.02%	3 373 964	6.02%
Други юридически лица (под 5% участие)	37 463 999	66.90%	37 463 999	66.90%
Други физически лица	105 774	0.19%	105 774	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„Родна Земя Холдинг“ АД няма акционери със специални права на контрол.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Няма ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от общото събрание на акционерите. Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД съвета на директорите управлява и представлява ефективно дружеството пред трети лица. Общото събрание на акционерите избира, назначава и освобождава членовете на съвета на директорите и определя възнагражденията им. Членовете на СД се избират за срок от пет години, с изключение на членовете на първия СД, които се избират за срок от три години. Членовете на СД могат да бъдат преизбрани без ограничения.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на СД на дружеството

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Правомощията на Съвета на директорите и Общото събрание на „Родна земя холдинг“ АД са разписани подробно в Устава на Дружеството. Редът за вземане на решения по издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството са регламентирани в Устава.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

Корпоративното управление на Дружеството е система с ясно дефинирани функции, права и отговорности на всички нива на управление и същото се осъществява на основана на нормативно установена структура, а именно:

- Общо събрание на акционерите
- Съвет на директорите (СД) на Дружеството

Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери с право на глас. Членовете на другите управителни и представителни органи участват в общото събрание без право на глас, ако не са акционери. Общото събрание изменя и допълва устава на дружеството, увеличава и намалява капитала, преобразува и прекратява дружеството, избира, назначава и освобождава членовете на съвета на директорите и определя възнагражденията им, назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители, одобрява годишния счетоводен отчет, освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите и взема други решения на база на нормативната уредна и Устава. Редът и начинът за свикване на Общото събрание на акционерите е уреден в Устава на дружеството.

Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД Съветът на директорите управлява и представлява ефективно дружеството пред трети лица. Членовете на СД е от 3 до 9 лица и се избират за срок от пет години, с изключение на членовете на първия СД, които се избират за срок от три години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения. Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Условието, на които следва да отговаря независимият член на съвета на директорите са описани в Устава (чл.20). Функциите на Съвета на директорите са: - свикване на общо събрание на редовни и извънредни заседания, определя административната структура на дружеството, ръководи оперативната стопанска дейност на дружеството съгласно Устава и нормативните разпоредби в страната, сключва трудови и граждански договори с управленския персонал и др. подробно описани в Устава. Изискванията, на които следва да отговарят членовете на СД са разписани в Устава (чл.20).

В качеството си на публично дружество, съобразно Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Националния кодекс за корпоративно управление в Родна Земя Холдинг АД функционира Одитен комитет, който е отговорен за наблюдаване на финансовото отчитане и независимия финансов одит, както и на ефективността на функцията по вътрешен одит и системите за контроли управление на рисковете в дружеството.

На Общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 19.07.2017 г. по предложение на Управителния съвет, акционерите избраха за членове на Одитния комитет следните лица: Силвия Емилова Даскалова и Десислава Атанасова Димитрова.

На Общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 16.10.2020 г. по предложение на Управителния съвет, акционерите избраха нов член на Одитния комитет: Гергана Крумова Александрова.

Комитетът препоръчва за избиране регистрирания одитор, който да извърши независим финансов одит на дружеството и наблюдава неговата независимост в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители.

Мандатът и броят на членовете на Одитния комитет се определя от Общото събрание на акционерите.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно.

Основни функции на Одитния комитет:

- да наблюдава процесите по финансовото отчитане;
- да наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол;
- да наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- да наблюдава независимия финансов одит на Дружеството;
- да съблюдава за независимостта на регистрирания одитор на Дружеството съгласно изискванията на ЗНФОИСУ, както и наблюдение върху предоставянето на допълнителни услуги от страна на регистрирания одитор/.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на „Родна земя Холдинг“ АД във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период;

„Родна Земя Холдинг“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на административните и управителните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит. Съгласно нормативните уредби в страната няма изискване дружествата да изготвят и прилагат политика на многообразие. „Родна Земя Холдинг“ АД се стреми да спазва утвърдените принципи на антидискриминация, развнопоставеност и толерантност при управленските процеси. Също така „Родна Земя Холдинг“ АД набелязва и препоръчва за избиране от Надзорния съвет, кандидати за членове на Управителния съвет, като взема предвид баланса на професионални знания и умения, разнообразните квалификации и професионален опит на членовете в състава на съвета, необходими за управлението на Дружеството.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА - съгласно Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба №2 / 09.11.2021 г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно предоставените услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Поради специфичната дейност на „Родна Земя Холдинг“ АД като дружество от холдингов тип, то е насочило своята основна дейност приоритетно в мениджмънт на дъщерни и асоциирани предприятия, поради което самостоятелната му търговска дейност заема малък дял от общите приходи. Делът на категориите приходи в общите приходи, както и изменението им спрямо предходния отчетен период са посочени в таблицата по-долу:

Приходи	2024 г. хил. лв.	Дял в общите приходи	2023 г. хил. лв.	Дял в общите приходи	Изменение спрямо предходния период в %
Финансови приходи	2 037	96.54%	1 544	44.69%	31.93%
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	0.00%	1 830	52.97%	(100.00%)
Приходи от наем	73	3.46%	81	2.34%	(9.88%)
Общо:	2 110	100%	3 455	100%	63.79%

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен потребител.

Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейности:

Приходи	2024 г. '000 лв.	2023 г. '000 лв.	Изменение прямо предходния период в %
I Финансови приходи:			
Приходи от дивиденди	143	378	(62.17%)
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	2 612	3 469	(24.70%)
Приходи от лихви	2 037	1 544	31.93%
Общо за група I	4 792	5 391	(11.11%)
II Нетен резултат от операции с инвестиции			
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия	14 074	-	100.00%
Общо за група II	14 074	-	100.00%
III Приходи от продажби			
Приходи от наем	73	81	(9.88%)
Общо за група III	73	81	(9.88%)
Общо:	18 939	5 472	246.11%

**Подробна информацията е предоставена в самостоятелния финансов отчет.*

3. Информация за сключени съществени сделки.

На 5 юни 2024 г. Групата придоби контрол над дружество "КБМ" ЕООД със седалище в България чрез индиректна покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

На 18 юли 2023 г. са продадени общо 3,250 хил. акции представляващи 10,84% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

През второто тримесечие с протокол от 21 май 2024 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД приема решение, Дружеството да учреди еднолично ново дружество „БС Билд Инвест“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Владимир Вазов № 83, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 207865247. През третото тримесечие Родна Земя Холдинг АД увеличава капитала на дъщерното си БС Билд Инвест ЕООД чрез апорт на собствени инвестиционни имоти на стойност 4 126 хил. и продава 100% от дяловете си в „БС Билд Инвест“ ЕООД.

Сред съществените сделки са тези, касаещи свързаните лица, които са описани по-долу в т. 4.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия както и ключов управленски персонал. През годината дружеството е сключвало съществени сделки със свързаните си лица, както следва:

Предоставени заеми от „Родна Земя Холдинг“ АД на дъщерни предприятия:

„Агробизнес Истейтс“ АД

Съгласно Рамков договор от 13.05.2021 г. Родна Земя Холдинг АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 4 500 хил. лв. Съгласно Анекс 1 и Анекс 2 към Рамков договор от 13.05.2021 г. заемната сума се променя и става до 9 000 хил. лв. Начислени са приходи от лихви в размер на 1 271 хил. лв. при лихвен процент 3.5%. През 2023 г. са сключени няколко анекса, с които е удължен срокът на заема до 13.05.2024 г. и е повишен лимитът до 30 000 хил. лв. През 2024 г. са сключени няколко анекса с които е повишен лимита до 40 000 хил. лв. и е удължен срокът на заема до 13.05.2025 г.

През 2024 г. Родна Земя Холдинг АД предостави на Агробизнес Истейтс АД сума в размер на 14 829 хил. лв. във връзка с този рамков договор и получи обратно 1 700 хил. лв. Към края на 2024 г. главницата е в размер на 39 269 хил. лв.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г., Родна Земя Холдинг АД поема дълга на Агробизнес Истейтс АД по банков кредит овърдрафт. Размерът на дълга е 17 464 хил. лв. към датата на заместване, а срокът на погасяване е договорен до 31.12.2022 г. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. Заемът е необезпечен. През 2023 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на дълга до 31.12.2024 г., като е увеличена и лихвата до 3.5% годишно. През 2024 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на заема до 31.12.2025 г. Начислените приходи от лихви през 2024 г. са в размер на 611 хил. лв.

През 2022 г. Родна Земя Холдинг АД придобива вземане по цесия от Агробизнес Истейтс АД в размер на 800 хил. лв. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. През 2024 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване срока на събиране на вземането до 08.06.2025 г. и през годината са начислени приходи от лихви в размер на 20 хил. лв. Към края на 2024 г. вземането е на стойност 800 хил. лв.

Ритейл Парк Мисионис ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 31.03.2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Ритейл Парк Мисионис ЕООД заем в размер на 682 хил. лв. за срок от 6 месеца. Годишния лихвен процент е в размер на 3%. Към 31.12.2024 г. задължението на Ритейл Парк Мисионис ЕООД е 61 хил. лв. През 2023 г. е сключен анекс за удължаване на срока на договора до 30.09.2024 г. и е предоставена допълнително сума в размер на 2 хил. лв. През 2024 г. е сключен анекс за удължаване на срока на договора до 30.09.2025 г. и е преведена допълнително сума в размер на 25 хил. лв. Начислени са приходи от лихви през 2024 г. в размер на 1 хил. лв.

КБМ ЕООД

Вземанията от КБМ ЕООД към 31 декември 2024 г. включват вземания по договор за цесия в общ размер на 2 855 хил. лв. възникнали съгласно договор за цесия сключен на 31.12.2016 г., с който Родна Земя Холдинг АД цедира вземания на КБМ ЕООД срещу обща цена в размер на 14 908 хил. лв. През 2024 г. е сключен допълнителен анекс към договора за удължаване на срока до 31.07.2025 г. Съгласно сключените допълнителни споразумения се начислява лихва в размер на 3.5% годишно, като начислените приходи от лихви през 2024 г. са в размер на 119 хил. лв.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Хедус АД

Съгласно договор за заем, сключен на 12.02.2024 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Хедус АД заем в размер на 136 хил. лв. за срок от 5 години, считано от датата на получаване. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Към 31.12.2024 г. задължението на Хедус АД е 136 хил. лв. През 2024 г. са начислени приходи от лихви в размер на 5 хил. лв.

Получени заеми от дъщерни предприятия:

„Баумакс България“ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 19 400 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 2.8% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срокът на договора първоначално е 2 години. Няма договорено обезпечение по заема. През 2024 г. са сключени няколко допълнителни споразумения, според които срока на депозита се удължава до 30.01.2026 г. През 2024 г. е получен депозит по договора в размер на 2 407 хил. лв. и е възстановена сума в размер на 16 хил. лв. През 2023 г. дружеството е получило сума по депозита в размер на 660 хил. лв., погасило е сума в размер на 530 хил. лв. Към 31.12.2024 г. главницата по заема е в размер на 9 128 хил. лв., а лихвата 275 хил. лв. През 2024 г. са начислени разходи за лихви в размер на 219 хил. лв.

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 06 юли 2021 г., „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 20 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.0% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени на една или няколко вноски в срок до 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. През 2024 г. е сключен анекс за увеличаване на сумата по заема до 957 хил. лв., като е удължен и срокът на погасяване до 6 юли 2025 г. През 2024 г. Дружеството е получило допълнително 10 хил. лв. по този договор. Към 31 декември 2024 г. главницата по заема е в размер на 952 хил. лв. и през периода са начислени разходи за лихви в размер на 38 хил. лв.

КБМ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 11 декември 2023 г., КБМ ЕООД предоставя заем на обща стойност до 500 хил. лв. за срок до 11.12.2024 г. при годишен лихвен процент в размер на 4%. През 2024 г. е сключен анекс към договора за предоставяне на заем, с който е удължен срока на заема до 31.12.2025 г. През 2024 г. са начислени разходи за лихви в размер на 3 хил. лв. Към 31.12.2024 г. главницата по заема е в размер на 68 хил. лв.

През 2023 г. дружеството е получило допълнително 352 хил. лв. по този договор. Към 31 декември 2023 г. главницата по заема е в размер на 942 хил. лв.

Приход от дивиденди:

През 2024 г. Дружеството не е получавало приходи от дивиденди от дъщерните дружества. С решение на Съвета на директорите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2023 г. дивидент в размер на 283 хил. лв.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

В дружеството не са настъпвали събития с необичаен характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Няма сделки водени извънбалансово.

Поетите от Дружеството условни ангажименти към 31 декември 2024 г. са посочени в годишния самостоятелен финансов отчет в пояснение „Условни активи и условни пасиви“.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	2024	2024	2023	2023
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	32 489	85.12%	32 489	85.12%
Агробизнес Истейтс АД	България	16 362	52.85%	16 362	52.85%
Хедус АД	България	18 856	100.00%	18 856	100.00%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	2 586	100.00%	2 586	100.00%
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	3 410	100.00%	3 410	100.00%
		73 703		73 703	

Дъщерните предприятия са отразени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2024 г. Дружеството е извършило проверка за индикации за обезценка на дъщерните предприятия. За част от тях бяха извършени детайлни тестове за обезценка и възстановимата им стойност е беше определена на базата на оценки на справедливата стойност, извършени от независими външни лицензирани оценители. В резултат на анализа ръководството на Дружеството направи заключение, че не са необходими обезценки на инвестициите в дъщерни дружества към 31.12.2024 г. Възстановимата стойност е определена чрез прилагането на метода на пазарните аналози, метода на дисконтираните парични потоци и метода на чистата стойност на активите.

Дъщерно предприятие Хедус АД

През 2014 г. Дружеството закупува пакет акции, представляващи 65% от капитала на „Хедус“ АД с инвестиционна цел.

На 19 февруари 2018 г. Дружеството придобива допълнително 17,781 бр. акции от капитала на дъщерното си дружество „Хедус“ АД и дяловото му участие се увеличава от 65% на 95%.

Седалището на „Хедус“ АД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

На 27 юни 2022 г. Родна Земя Холдинг АД придобива останалите 5.00% от капитала на Хедус АД, с което става едноличен собственик на капитала му.

Дъщерно предприятие Агробизнес Истейтс АД

С решение на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД от 17 октомври 2016 г. Дружеството учредява еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на капитала ново дружество „Агробизнес Истейтс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноска представлява недвижими имоти собственост на Дружеството, находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище с балансова стойност 29 864 хил. лв. На 31 октомври 2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на Агробизнес Истейтс АД е гр. Добрич, ул. "Трети март" №47.

През 2019 г. инвестицията в Агробизнес Истейтс АД е обезценена с 351 хил. лв. до размера на нетните активи на предприятието.

На 11 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички ново емитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала „Родна Земя Холдинг“ АД чрез извършване на парична вноска в размер на 4 000 000 лв.; На 30.12.2020 г. Дружеството е продало 1.65% от капитала на Агробизнес Истейтс АД, в резултат на което е намалял дела в капитала му.

На 25.11.2022 г. са продадени 4 425 хил. акции представляващи 13,99% от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД.

На 09.12.2022 г. са продадени 1 880 хил. акции представляващи 5.94% от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД.

През 2022 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 298 хил. лв. (2021 г.: 49 хил. лв. от Агробизнес Истейтс АД.

На 18 юли 2023 г. са продадени общо 3,250 хил. акции представляващи 10,84% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

Дъщерно предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

На 14 февруари 2019 г. Дружеството придобива 100% от капитала на „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ. На 8 юли 2019 г. е осъществена промяна на наименованието на дружеството, като новото наименование е Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ. На 13 май 2019 г. Родна Земя Холдинг АД продава 300 броя от акциите на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ и дяловото му участие се намалява на 99.98%.

Седалището на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ е гр. София, ул. "Фредерик Жолио Кюри" №20 ет.10.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е предоставило под формата на обезпечение по договор за репо на ценни книжа от 23 декември 2019 г. 127 800 акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, като запазва правата си на глас.

С решение на Общото събрание на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ от 3 юни 2019 г. е прието решение за стартиране на процедура по увеличението на капитала с издаването на 18 000 000 акции с номинал 1 лев и емисионна стойност 2 лева. На 21 февруари 2021 г. публичното предлагане на емисията е приключило, като са записани 17 999 999 акции на обща стойност 35 999 998 лева. Всичките акции за записани от Родна Земя Холдинг АД, като с тази сума е увеличена инвестицията в Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

На 20 април 2022 г. Дружеството продава 100 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 22 юли 2022 г. Родна Земя Холдинг АД продава 127 800 акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 14, 18 и 19 октомври 2022 г. Родна Земя Холдинг АД продава общо 1 151 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, представляващи 5,96% от всички акции.

С решение на Съвета на директорите Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2022 г. дивидент в размер на 49 хил. лв.

През 2023 г. са продадени общо 804 хил. акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ представляващи общо 4.18 % от всички акции.

С решение на Съвета на директорите Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2023 г. дивидент в размер на 283 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. Родна Земя Холдинг АД е заложила като обезпечение по банкови заеми акциите в дъщерното предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ (пояснение 15).

Дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД

На 2 септември 2019 г. е сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове, според който Родна Земя Холдинг АД придобива 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет ЕООД. На 9 септември 2019 г. обстоятелството е вписано в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Дъщерно предприятие Ритейл Парк Мисионис ЕООД

На 25 март 2021 г. Дружеството придобива 100% от капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД. с капитал 10 000 лв.

На 31 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД увеличава капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД от 10 000 лв. на 3 410 000 лв. чрез парична вноска.

Дъщерно предприятие БС Билд Инвест ЕООД

На 14.08.2024 г. е вписано в Търговски регистър учредяването на дъщерно дружество на Родна Земя Холдинг АД чрез непарична вноска на инвестиционни имоти находящи се в района на гр. Хасково с обща балансова стойност в размер на 4 122 хил. лв. Дружеството е направило допълнителна парична вноска в капитала на БД Билд Инвест ЕООД в размер на 5 хил. лв.

На 12.02.2024 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дялове в дъщерно дружество, което предстои да се учреди чрез апортиране на недвижимите имоти в гр. Хасково. На 28.08.2024 г. е сключен Договор за покупко-продажба на всички дружествени дялове в дружество БС Билд Инвест ЕООД като общата продажна цена е в размер на 18 200 хил. лв. В резултат на прехвърлянето на дружествените дялове е реализирана Печалба от продажбата на дъщерно дружество в общ размер на 14 074 хил. лв.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Финансови активи

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	1 079	10 031
Вземания от свързани лица	59 877	43 929
Пари и парични еквиваленти	21	309
	60 977	54 269
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотиранни капиталови инструменти	23 147	20 706
Борсови капиталови инструменти	4 301	4 155
	27 448	24 861
Финансови активи	88 425	79 130

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2024 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 40 747 хил. лв.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи	Сгради	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Балансова стойност към 31 януари 2023 г.	17 645	29 506	47 151
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(947)	(60)	(1 007)
Отписани инвестиционни имоти в резултат на апортиране в дъщерно дружество	(2 509)	(2 888)	(5 397)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	14 189	26 558	40 747

Приходите от наеми за 2024 г. са 73 хил. лв. (2023 г.: 81 хил. лв.).

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Родна Земя Холдинг АД е кредитополучател по следните заеми, предоставени от дъщерни предприятия:

„Баумакс България“ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 19 400 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 2.8% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срокът на договора първоначално е 2 години. Няма договорено обезпечение по заема. През 2024 г. са сключени няколко допълнителни споразумения, според които срока на депозита се удължава до 30.01.2026 г. През 2024 г. е получен депозит по договора в размер на 2 407 хил. лв. и е възстановена сума в размер на 16 хил. лв. През 2023 г. дружеството е получило сума по депозита в размер на 660 хил. лв., погасило е сума в размер на 530 хил. лв.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Към 31.12.2024 г. главницата по заема е в размер на 9 128 хил. лв., а лихвата 275 хил. лв. През 2024 г. са начислени разходи за лихви в размер на 219 хил. лв.

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 06 юли 2021 г., „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 20 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.0% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени на една или няколко вноски в срок до 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. През 2024 г. е сключен анекс за увеличаване на сумата по заема до 957 хил. лв., като е удължен и срокът на погасяване до 6 юли 2025 г. През 2024 г. Дружеството е получило допълнително 10 хил. лв. по този договор. Към 31 декември 2024 г. главницата по заема е в размер на 952 хил. лв. и през периода са начислени разходи за лихви в размер на 38 хил. лв.

КБМ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 11 декември 2023 г., КБМ ЕООД предоставя заем на обща стойност до 500 хил. лв. за срок до 11.12.2024 г. при годишен лихвен процент в размер на 4%. През 2024 г. е сключен анекс към договора за предоставяне на заем, с който е удължен срока на заема до 31.12.2025 г. През 2024 г. са начислени разходи за лихви в размер на 3 хил. лв. Към 31.12.2024 г. главницата по заема е в размер на 68 хил. лв.

Родна Земя Холдинг АД е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2024 г. –55 600 хил. лв.

- Лихвен процент – 3 %
- Падеж – 11.10.2025 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: 55 599 хил. лв.
- Обезпечения:

Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в Добрич, Стожер, Чирпан, с. Жегларци, с. Йовково, Костенец, Ботевград и Бургас. Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 5 200 000 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ. Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. Белене, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД. Втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. Добрич, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД.

Банков кредит в размер на 6 857 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.7 %
- Падеж – 26.01.2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2023 г.: главница – 6 489 хил. лв.
- Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 610 000 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Хасково и имоти в гр. Търговище, собственост на дъщерното Ритейл Парк Мисионис ЕООД.

През януари 2024 г. заемът беше погасен.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Банков кредит в размер на 1 200 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.7%
- Падеж – 29.12.2031 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: главница – 1 050 хил. лв.
Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Бяла.

Кредит овърдрафт с лимит на ползване към 31.12.2024 на 19 000 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.7 %
- Падеж – 16.04.2025 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: главница – 18 999 хил. лв.
Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр.Кюстендил, гр.Добрич, гр.Търговище, гр. Ловеч, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД. Втора по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Търговище, собственост на дъщерното Ритейл Парк Мисионис ЕООД.

Задължението по получения кредит овърдрафт е възникнало в резултат на заместване в дълг на Агробизнес Истейтс АД в края на 2021 г. В резултат на заместването в дълг Дружеството поема цялото задължение към кредитора.

Облигационен заем в размер на 30 000 хил. лв.:

На свое заседание от 4 март 2021 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД взе решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми, обезпечени облигации с обща номинална стойност 30 000 хил. лв. за срок от 9 години и годишна лихва от 3.6%. Емисията облигации е регистрирана в Централен Депозитар АД на 6 март 2021 г.

- ISIN – BG2100003206
- Размер на облигационния заем – 30 000 000 лв.
- Брой на облигациите – 30 000 броя
- Лихвен процент – 3.6%
- Падеж – 06.03.2029 г.
- Погасителен план – 2 пъти годишно на всеки 6 месеца.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: главница - 22 500 хил. лв. и лихви 320 хил.лв
- Обезпечение - застраховка „Облигационни емисии“ на всичко плащания по облигационната емисия срещу риск от неизпълнение.

Инвестиционен банков кредит в размер на 8 700 хил. лв.

- Лихвен процент – 2,9%
- Падеж – 18.12 2029 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: 7 919 хил. лв.
- Обезпечение – особен залог движими вещи/ стоки, в размер на 4 676 хил. лева към 31.12.2024 г.

Кредит овърдрафт в размер на 3 600 хил. лв.

- Лихвен процент – 4.7%
- Падеж – декември 2026 г.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: 3 491 хил. лв.
- Обезпечение – първа по ред договорна ипотека-търговски комплекс Хасково

Кредитна линия за ползване на овърдрафт с лимит за ползване 2 656 хил. евро

- Лихвен процент – 4.5%
- Падеж – декември 2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: 2 194 хил. евро.
- Обезпечение – първи по ред залог на стоки в оборот ; втора по ред ипотека търговски комплекс Хасково

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 15 842 хил. лева

- Лихвен процент – 3.8%
- Падеж – февруари 2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: 13 748 хил. лв.
- Обезпечение – първи по ред залог на ДМА, втори по ред залог на стоки.

Инвестиционен кредит в размер на 9 030 хил. лева с непогасена главница към 31.12.2024 на 7 747 хил. лева:

- Лихвен процент – променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на договора е 0,79 + надбавка 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2%
- Падеж – 24.06.2031 г.
- Погасителен план – ежемесечно погасяване на главница с погасителни вноски в размер на 71 хил. лв и последна погасителна вноска 2 257 хил.лв.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2024 г.: главница – 7 747 хил. лв.
- Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в с. Св. Никола, гр. Плевен, гр. Ямбол и гр. Каварна, собственост на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Предоставени заеми от „Родна Земя Холдинг“ АД на дъщерни предприятия:

Предоставени заеми на дъщерни предприятия:

„Агробизнес Истейтс“ АД

Съгласно Рамков договор от 13.05.2021 г. Родна Земя Холдинг АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 4 500 хил. лв. Съгласно Анекс 1 и Анекс 2 към Рамков договор от 13.05.2021 г. заемната сума се променя и става до 9 000 хил. лв. Начислени са приходи от лихви

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

в размер на 1 271 хил. лв. при лихвен процент 3.5%. През 2023 г. са сключени няколко анекса, с които е удължен срокът на заема до 13.05.2024 г. и е повишен лимитът до 30 000 хил. лв. През 2024 г. са сключени няколко анекса с които е повишен лимита до 40 000 хил. лв. и е удължен срокът на заема до 13.05.2025 г.

През 2024 г. Родна Земя Холдинг АД предостави на Агробизнес Истейтс АД сума в размер на 14 829 хил. лв. във връзка с този рамков договор и получи обратно 1 700 хил. лв. Към края на 2024 г. главницата е в размер на 39 269 хил. лв.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г., Родна Земя Холдинг АД поема дълга на Агробизнес Истейтс АД по банков кредит овърдрафт. Размерът на дълга е 17 464 хил. лв. към датата на заместване, а срокът на погасяване е договорен до 31.12.2022 г. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. Заемът е необезпечен. През 2023 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на дълга до 31.12.2024 г., като е увеличена и лихвата до 3.5% годишно. През 2024 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на заема до 31.12.2025 г. Начислените приходи от лихви през 2024 г. са в размер на 611 хил. лв.

През 2022 г. Родна Земя Холдинг АД придобива вземане по цесия от Агробизнес Истейтс АД в размер на 800 хил. лв. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. През 2024 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване срока на събиране на вземането до 08.06.2025 г. и през годината са начислени приходи от лихви в размер на 20 хил. лв. Към края на 2024 г. вземането е на стойност 800 хил. лв.

Ритейл Парк Мисионис ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 31.03.2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Ритейл Парк Мисионис ЕООД заем в размер на 682 хил. лв. за срок от 6 месеца. Годишния лихвен процент е в размер на 3%. Към 31.12.2024 г. задължението на Ритейл Парк Мисионис ЕООД е 61 хил. лв. През 2023 г. е сключен анекс за удължаване на срока на договора до 30.09.2024 г. и е предоставена допълнително сума в размер на 2 хил. лв. През 2024 г. е сключен анекс за удължаване на срока на договора до 30.09.2025 г. и е преведена допълнително сума в размер на 25 хил. лв. Начислени са приходи от лихви през 2024 г. в размер на 1 хил. лв.

КБМ ЕООД

Вземанията от КБМ ЕООД към 31 декември 2024 г. включват вземания по договор за цесия в общ размер на 2 855 хил. лв. възникнали съгласно договор за цесия сключен на 31.12.2016 г., с който Родна Земя Холдинг АД цедира вземания на КБМ ЕООД срещу обща цена в размер на 14 908 хил. лв. През 2024 г. е сключен допълнителен анекс към договора за удължаване на срока до 31.07.2025 г. Съгласно сключените допълнителни споразумения се начислява лихва в размер на 3.5% годишно, като начислените приходи от лихви през 2024 г. са в размер на 119 хил. лв.

Хедус АД

Съгласно договор за заем, сключен на 12.02.2024 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Хедус АД заем в размер на 136 хил. лв. за срок от 5 години, считано от датата на получаване. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Към 31.12.2024 г. задължението на Хедус АД е 136 хил. лв. През 2024 г. са начислени приходи от лихви в размер на 5 хил. лв.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

През 2024 г. Дружеството не е извършвало нова емисия на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

През 2024 г. Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2025 г. Същевременно, публично оповестените намерения на Дружеството са изпълнени и планираните цели са постигнати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и нормално и своевременно обслужва задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения чрез собствени и заемни средства.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През 2024 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Характеристика на системите за вътрешния контрол и управление на риска може да се обобщи както следва: системите са разработени съгласно добри европейски практики и дават възможност да се провери дали са спазвани приетите от органите на управление правни предписания и мерки, дали е осигурена защитата на средствата срещу рискове, неточности и други недостатъци, дали цялата дейност на управление отговаря на принципа на икономичност, ефективност и целесъобразност и не на последно място дали ръководителите на органите на управление навреме и надеждно са информирани. Системата за вътрешен контрол и системата за управление на риска непрекъснато се усъвършенстват спрямо изискванията на законодателството и добрите практики.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2024 г. не са настъпили промени в управителните органи на „Родна Земя Холдинг“ АД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество,

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от Родна Земя Холдинг АД – дружество майка

	2024
	лв.
Бисер Лозков Лозев – заплати	66 900
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	14 715
Светослав Янев – заплати	90 300
Светослав Янев - социални осигуровки	14 715
Теодора Валериева Тодорова – заплати	24 655
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	7 963
Общо начислени и платени възнаграждения	219 248

- Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД

	2024
	лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	15 250
Светослав Янев – заплати	12 500
Общо начислени и платени възнаграждения	27 750

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Към 31.12.2024 г. няма дължими условни или разсрочени възнаграждения, които да са възникнали през годината или дължими на по-късен етап.

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Неприложимо.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството, както и опции върху негови ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

На Дружеството не са известни договорености, в следствие, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, вземанията или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството, провеждане и участие на акционерите в общите събрания, запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси, своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса – София, като отговаря за навременното изпращане на отчетите. Телефон за връзка с директор за връзки с инвеститорите 0887 067 708 – Невена Гергова. Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Владимир Вазов №83.

22. Друга информация по преценка на дружеството.

Няма допълнителна информация, която следва да бъде оповестена по преценка на Дружеството.

Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 56 010 597 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Дружеството няма издадени ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга страна членка на Европейския съюз.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично дружество, регистрирано от Комисията за финансов надзор, като акциите и облигациите му се търгуват на Българска фондова борса – София,

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2024 г.

Неофициален пазар, с борсов код HRZ.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31 декември основни акционери в “Родна Земя Холдинг” АД са:

	31 декември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 190 860	19.98%	11 190 860	19.98%
УПФ „Съгласие“	3 876 000	6.92%	3 876 000	6.92%
УПФ „ЦКБ-Сила“	3 373 964	6.02%	3 373 964	6.02%
Други юридически лица (под 5% участие)	37 463 999	66.90%	37 463 999	66.90%
Други физически лица	105 774	0.19%	105 774	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

„Родна Земя Холдинг“ АД няма акционери със специални права на контрол.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни подобни споразумения между акционерите, които биха могли да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции.

5. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Не е налице подобно обстоятелство.

28 март 2025 г.
гр. София

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/



Информация

**относно програмата за прилагане на
международно признатите практики за добро
корпоративно управление на
„Родна Земя Холдинг” АД**

2024 г.

Програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление е приета на заседание на Съвета на директорите на „Родна земя холдинг“ АД на 01.07.2008 година.

Програмата за корпоративно управление е подчинена на принципа „ПРИЛАГАНЕ ИЛИ ОБЯСНЕНИЕ“, съгласно който корпоративното ръководство на дружеството следва да представя информация доколко дружеството прилага принципите на поведение, които са залегнали в Кодекса и да предоставя обяснение как проблемните ситуации ще бъдат решавани, когато един или друг принцип не е приложим по отношение на „Родна земя холдинг“ АД .

От датата на присъединяване към Националния кодекс дружеството е осъществявало дейността си в пълно съответствие с неговите принципи и разпоредби. Към Годишния доклад за дейността за 2024г. на дружеството е приложена „Декларация за корпоративно управление“, съгласно нормативните разпоредби в страната. Чрез посочената декларация се предоставя информация по всички глави на Национален Кодекс за Корпоративно Управление.

Програмата на Родна земя холдинг АД за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление урежда политиката, която провежда Съветът на директорите, за да създаде възможност на акционерите и други заинтересувани лица да упражняват по-пълно своите права, да вземат по-активно участие в обсъждането на важни за дружеството въпроси, които се отразяват върху доходността на тяхната инвестиция. Програмата има дългосрочен характер и при необходимост се актуализира периодично.

Прилагането на стандартите гарантира, че дейността на холдинга е резултат на обективни и закономерни процеси, свързани с усъвършенстване на фирменото управление и прилагане на такива методи на корпоративно управление, които се отразяват позитивно върху пазарното представяне на холдинга и неговите дъщерни дружества.

Родна земя холдинг АД е публично акционерно дружество регистрирано във Бургаски окръжен съд на 10.03.1998 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 28.02.1998 г.

На Общо събрание на акционерите проведено на 13.05.2002 г. е взето решение за прекратяване на дейността на дружеството и обявяването му в ликвидация. Решението е вписано със съдебно решение на БОС от 06.06.2002 г. На Общо събрание на акционерите от 22.05.2007 г. е взето 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 05.06.2007 г. – получено на 12.06.2007 г. и Решение № 5612 от 03.07.2007 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.

Седалището и адреса на управление на дружеството са: гр. София, бул. Владимир Вазов №83, тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: бул. Владимир Вазов №83, тел./факс 02/8164551, електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

I. Основни принципи и цели

Програмата е разработена в съответствие с действащата в България нормативна уредба на корпоративните отношения и съгласно принципите за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, утвърдени от Комисията за финансов надзор.

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 лицензи 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.

Родна земя холдинг АД като дружество от холдингов тип не извършва самостоятелна търговска дейност. Дружеството е насочило своята дейност приоритетно в мениджмънт на дъщерни и асоциирани предприятия.

Целите, които си поставя Съветът на директорите на Родна земя холдинг АД с приетата Програмата на Родна земя холдинг АД за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление са:

- **Да защити правата на акционерите.**
- **Да обезпечи равнопоставено отношение към всеки акционер (включително миноритарните и чуждестранните акционери).**
- **Да обезпечи признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.**
- **Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана със Родна земя холдинг АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството.**
- **Да подпомогне стратегическото управление на Родна земя холдинг АД, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица.**

II. Приложение на Националния кодекс за добро корпоративно управление

Родна земя холдинг АД е публично дружество с капитал от 228 943 лева, разпределени в 228 943 безналични поименни непривилегировани акции с право на глас с номинал един лев всяка. С протокол от 28 февруари 2014 г. извънредното общо събрание на акционерите на Родна земя холдинг АД взема решение за преобразуване. 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, Оранжевиен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжеви 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.

един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране 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, при общ размер на предлаганата емисия от 36,000 хил. лева. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07 август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв., чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с право на дивидент и на ликвидационен дял. всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21 август 2019 г.

През 2024 г. не е налице увеличение на капитала на Дружеството.

Книгата на акционерите на Родна земя холдинг АД се води от Централен депозитар АД. По договор с Централен депозитар АД дружеството заплаща ежегодно такса за поддържане на своя регистър.

Акциите на Родна земя холдинг АД се търгуват свободно на Българска фондова борса – София АД, с което е осигурено правото на всеки акционер и потенциален инвеститор за продава и купува акции на дружеството. Търговията на акции се осъществява от инвестиционни посредници, лицензирани от Комисията за финансов надзор. Акционерът може да продаде или прехвърли своите акции само чрез лицензиран инвестиционен посредник, ако притежава депозитарна разписка за тях. Инвестиционният посредник има право и да издаде дубликат на депозитарната разписка, ако му бъде поръчана тази услуга и при условие, че има сключен договор с Централен депозитар АД за Регистрационен агент.

Общото събрание на акционерите се свиква поне веднъж годишно. Поканата за свикване на общото събрание на акционерите се публикува най-малко 30 дни преди датата на събранието в Търговския регистър и вестник „Дневник“.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията на чл. 116 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. В пълномощното акционерът трябва да посочи как упълномощеното лице да гласува по всяка отделна точка от дневния ред на събранието. С оглед запазване интересите на акционера уставът на дружеството не допуска преупълномощаване на трети лица.

Всеки акционер има право на толкова гласа в общото събрание, колкото е броят на неговите акции. Акционерите вземат решения относно изменение и допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството. Присъстващите на общото събрание акционери избират и освобождават членовете на съвета на директорите, определят тяхното възнаграждение по реда на закона, определят гаранциите, които членовете на съвета на директорите дават за своето управление и ги освобождава от отговорност; назначават и освобождават дипломирани експерт-счетоводители; одобряват годишния счетоводен отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители. С решение на общото събрание се разпределя печалбата на дружеството, попълва се фонд "Резервен" и се изплаща дивидент. Акционерите при необходимост вземат решения за издаване на облигации, назначаване на ликвидатори при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност. Преди осъществяване на сделки като сливания или продажба на значителна част от активите на дружеството ще бъде свиквано общо събрание на акционерите, на което тези въпроси се подлагат на гласуване.

Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството. За целта те представят своето искане пред съвета на директорите и ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, Варненски районен съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Корпоративното управление на Родна земя холдинг АД осигурява равно третиране на акционерите, включително на миноритарните и чуждестранните акционери. Всички акции на Родна земя холдинг АД са от един и същ клас. Дружеството няма издадени акции с особени права. Всички акционери имат еднакви права да гласуват. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Всеки потенциален инвеститор може да получи информация за правата на гласуване с акциите на холдинга преди тяхната покупка.

Всяка евентуална промяна в правата за гласуване може да стане само с решение на общото събрание на акционерите

В случай, че гласуването се осъществява от пълномощник, следва да е налице писмено съгласие на собственика на акциите.

Процедурите по провеждане на общото събрание на акционерите също осигуряват равно третиране на всички акционери.

Корпоративното управление на Родна земя холдинг АД не допуска по никакъв начин търговия с вътрешна информация и сделки за лично облагодетелстване. Членовете на Съвета на директорите са задължени да оповестят всеки материален интерес, който те или свързани с тях лица имат по отношение на сделки или дейности, касаещи дружеството.

Дружеството разкрива информация и за редица други нормативно установени обстоятелства при тяхното настъпване. Особено значение се отдава на вътрешната информация, влияеща върху цената на ценните книжа. Това е всяка информация, свързана с дейността на емитента, която не е публично оповестена, ако публичното ѝ оповестяване би могло да окаже значимо влияние върху цената на ценните книжа на емитента, по която те се търгуват на регулиран пазар, поради нейния ефект върху правата, задълженията, финансовото състояние или общо върху дейността на емитента. Задължението за уведомяване в този случай се изпълнява от дружеството до края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър – до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 работни дни от вписването.

В Родна земя холдинг АД се поддържа актуален списък на служителите на холдинга и всички лица, които работят за него по граждански договор и имат постоянен или инцидентен достъп до вътрешна информация. Те са запознати със законовите им задължения във връзка с притежаваната от тях вътрешна информация и с предвидените наказателни, административни и дисциплинарни санкции при нарушаване на тези задължения. Списъкът да се съхранява за срок 5 години от неговото изготвяне или актуализиране.

Родна земя холдинг АД приема, че заинтересувани лица са всички лица, които имат интерес от икономическия просперитет и устойчивото развитие на дружеството.

Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между компанията и заинтересуваните лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на холдинга. На заинтересуваните лица се предоставяна необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на решение.

Съветът на директорите е назначил по трудов договор директор за връзки с инвеститорите на Родна земя холдинг АД. Директорът за връзки с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират във финансови инструменти на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори. Той отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях; води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите; отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до КФН, БФБ и ЦД. Директорът води регистър за изпратените материали, както и за постъпилите искания и предоставената информация. Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание.

Членовете на Съвета на директорите съдействат на директора за връзки с инвеститорите и контролират изпълнението на неговите функции.

Съветът на директорите на Родна земя холдинг АД предварително проучва и одобрява осъществяването на сделки от дружеството или неговите дъщерни предприятия, които могат да окажат съществено влияние върху финансовите позиции на холдинга. Решенията за инвестиции в други дружества се придружават от обосновани и мотивирани становища и анализ на очаквания ефект.

Съветът на директорите обръща специално внимание на сделките, в които един или повече от неговите членове имат собствен интерес или на свързани с тях лица.

Ако член на Съвета на директорите или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос, той уведомява писмено председателя на съвета и не участва във вземането на съответното решение. Членът на Съвета на директорите няма да се опитва да влияе по какъвто и да е начин на решението по тази сделка. Съветът на директорите ще вземе решението при установяване на определени критерии за обективната справедливост на сделката, интереса на мениджърите в нея, евентуалната бъдеща полза за акционерите и ще обоснове степента на значимост на сделката за интересите и постигане на целите на дружеството. В решението се посочват съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, очаквана печалба, както и в чия полза се извършва сделката.

Членовете на Съвета на директорите, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите, не може да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството или над 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица.

Членовете на Съвета на директорите, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите, не може да извършват сделки, в резултат на които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица – над 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите, не може да извършват сделки, в резултат на които вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица – над 10 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството.

Сделките на холдинга с участието на заинтересувани лица, извън горепосочените, подлежат на предварително одобрение от Съвета на директорите.

В случаите на придобиване или разпореждане с дълготрайни активи и в други случаи общото събрание взема решение с обикновено мнозинство. Заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас.

Изключение от приетия по-горе ред се допуска в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица; когато холдингът кредитира дъщерно дружество или когато дъщерно дружество предоставя депозити на холдинга при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната; а също в случаите, когато е налице договор за съвместно предприятие.

Сделките за разпореждане, в които участват заинтересувани лица и които надвишават определените по-горе прагове, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. В такива случаи оценката се извършва от Съвета на директорите, а в определени от закона случаи – от независими експерти с необходимата квалификация и опит, определени от Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Родна земя холдинг АД са длъжни да декларират пред дружеството информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол; за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са; за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Горната информация те предоставят и в Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса – София АД. Те са длъжни да предоставят или актуализират декларацията в 7-дневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

Корпоративното управление на Родна земя холдинг АД осигурява навременно и точно оповестяване по всички съществени въпроси от дейността на дружеството. Оповестяването включва съществена информация за финансовите и оперативни резултати от дейността на холдинга, мажоритарната акционерна собственост и права за гласуване, членовете на Съвета на директорите, както и тяхното възнаграждение, съществените рискове, структурата на управление и политика.

- Задължение за разкриване на информация пред акционерите и инвеститорите в дружеството.

Родна земя холдинг АД отдава изключително значение на получаване на изчерпателна и навременна информация за общото събрание на акционерите, включително информация за датата, часа и мястото, дневния ред на общото събрание, конкретните предложения за решения по всяка точка от дневния ред, информация за реда за упражняване на правото на глас на акционерите. От своя страна комисията и борсата също дават публичност на получените материали. Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, в материалите се включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на предложените лица. От деня на обнародване на поканата акционерите могат да се запознаят с материалите за общото събрание и в офиса на дружеството всеки работен ден от 9.00 до 17.00 часа. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

В рамките на общото събрание всеки акционер може да зададе въпроси към ръководството на холдинга независимо дали те са свързани с дневния ред. Членовете

на Съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпросите на акционерите относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелствата, които представляват вътрешна информация.

Всички заинтересувани лица могат да получават ежедневно информация за цената на акциите на холдинга на интернет страницата на Инфосток ООД <http://infostock.com>

Родна земя холдинг АД провежда последователна политика на отворени врати. Акционери, потенциални инвеститори и заинтересовани лица могат да общуват пряко с директора за връзки с инвеститорите и останалите служители на холдинга.

- Задължение за разкриване на информация пред регулаторния орган, регулирания пазар и депозитара на ценни книжа.

Родна земя холдинг АД периодично разкрива информация пред Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и Централен депозитар АД, като представя годишни и тримесечни отчети. След обобщаване на финансовите резултати на дъщерните предприятия, холдингът представя и консолидирани годишни и тримесечни отчети. Дружеството изпраща на тези органи всички покани за общи събрания на акционерите, придружени с писмените материали по дневния ред, а впоследствие – и протоколите от събранията.

Дружеството разкрива информация и за редица други нормативно установени обстоятелства при тяхното настъпване. Особено значение се отдава на важната информация, влияеща върху цената на ценните книжа. Това е всяка информация, свързана с дейността на емитента, която не е публично оповестена, ако публичното ѝ оповестяване би могло да окаже значимо влияние върху цената на ценните книжа на емитента, по която те се търгуват на регулиран пазар, поради нейния ефект върху правата, задълженията, финансовото състояние или общо върху дейността на емитента. Задължението за уведомяване в този случай се изпълнява от дружеството до края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър – до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 работни дни от вписването.

Директорът за връзки с инвеститорите има задължение да осигури навременното и достоверно разкриване на информация за дейността на дружеството съгласно изискванията на закона. В дружеството се изготвя и поддържа актуален календар на корпоративните събития, включително за всички дължими уведомления от дружеството, които следва да бъдат предоставени на компетентните органи.

Годишният финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит от лицензиран експерт-счетоводител. По този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който се изготвя отчета. Родна земя холдинг АД изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти, което е още една гаранция за достоверното представяне на неговото финансово състояние.

Родна земя холдинг АД има приети вътрешни правила за работа с документите. Протоколите от общите събрания на акционерите и от заседанията на Съвета на директорите са изготвени пълно и достоверно. Изготвянето на протоколите и тяхното съхранение (минимум 5 години) е задължение на директора за връзки с инвеститорите на дружеството. Директорът води регистър за изпратените

отчети и уведомления до регулаторните органи, регистър за постъпилите искания и предоставените на акционери материали за общо събрание и регистър за постъпилите искания и предоставената информация от акционери и инвеститори. Главният счетоводител съхранява финансовите отчети и докладите на одиторите към тях.

- Отговорности на ръководните органи.

Съветът на директорите е управителен орган на Родна земя холдинг АД . Той осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на дружеството, очертана в неговия предмет, като извършва всички предвидени в закона и устава действия по организация, ръководство и контрол. Организацията на работата му, както и неговите задължения, отговорности и правомощия са регламентирани и конкретизирани с правилник за работата на съвета на директорите на Родна земя холдинг АД. Съветът на директорите взема своите решения на заседания, които се провеждат най-малко веднъж на три месеца, съгласно нормативно установените изисквания относно реда за свикването и провеждането им.

Съветът на директорите на дружеството, чрез независимите членове следи посредством получаваните уведомления по чл. 145 от ЗППЦК и постъпилите за събранието пълномощни дали определени акционери на дружеството могат да упражняват контрол, който не отговаря на капиталовото им участие.

Членовете на Съвета на директорите на Родна земя холдинг АД гарантират, че действията им във връзка с корпоративното и оперативното управление на дружеството ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни, ще се извършват при пълна информираност, с грижата на добър търговец и ще са в интерес на дружеството и на акционерите.

Съветът на директорите на Родна земя холдинг АД полага усилия решенията му да нямат различно отражение върху акционерите при съблюдаване разпоредбите на устава на дружеството и съответната нормативна база, осигурява спазването на приложимото право и отчита интересите на заинтересуваните лица.

С оглед ефикасното изпълнение на своите функции, членовете на Съвета на директорите следва да разполагат с точна, актуална и своевременно информация и да отделят достатъчно време за изпълнението на задълженията си.

- Критерии за независимост на одиторите

Независимостта на одиторите, осъществяващи финансов одит на отчетите на Родна земя холдинг АД се определя съгласно следните критерии:

1. Не работят по трудов договор или по служебно правоотношение освен в Института на дипломираните експерт-счетоводители, в специализирано одиторско предприятие или осъществяват научна и преподавателска дейност.
2. Не са обвързани пряко или косвено със или участват в сделки на холдинга, различни от сделката по независимия финансов одит, които нарушават независимостта им като одитори или водят до конфликт на интереси.
3. Не оказват счетоводни услуги по текущото счетоводно отчитане на дейността и по изготвянето на финансови отчети на холдинга, когато участват във взимането на управленски решения по тях, както и услуги, свързани с оценки на активи за целите на финансовия отчет на холдинга.
4. Не са свързани лица с Родна земя холдинг АД , като:
 - не участват в управлението и не са служители на Родна земя холдинг АД ;

- не са съпрузи, роднини по права линия или по съребрена – до трета степен включително; не са роднини по сватовство – до втора степен включително на член на Съвета на директорите или на служител на холдинга;
- не притежават повече от 5 на сто от акциите на холдинга;
- отговарят на всички останали условия за свързаност на лица по смисъла на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

5. Не са страна по съдебен спор с Родна земя холдинг АД .

Горните критерии се прилагат и за всички съдружници и служители в специализираното одиторско предприятие.

Март 2025 г.

Изпълнителен директор:.....

/Бисер Лозев /

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД,
за 2024 г.

Изготвен на основание чл.12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и разкрива начина, по който дружеството прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството. Политиката за възнагражденията е приета и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 12 юли 2013 г.

Настоящият доклад съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е прилагана за отчетната 2024 година и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година. Същият отразява фактическото прилагане на обективни критерии за формиране на възнагражденията, с оглед на привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

13. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД, на функционално независими и компетентни експерти от Дружеството, които осигуриха независима преценка за целесъобразността на Политиката. Същата е приета с решение на редовното ОС на акционерите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД проведено на 12.07.2013 г. и е качена на интернет-страницата на дружеството.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

През изтеклата година членовете на Съвета на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД не са получавали променливо възнаграждение.

На този етап променливо възнаграждение не се предвижда.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как тези критерии допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

В „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД не се предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, като акции на дружеството, опции върху акции и друг вид променливо възнаграждение.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

При формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството са приложими следните основни принципи и методи:

-съответствие на възнагражденията с реализирането на бизнес целите и стратегията за развитие на дружеството, защитата на интересите и утвърждаването на ценностите на "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД;

-осигуряване на възнаграждение, което да позволи привличането, задържането и мотивирането на членове на съветите с необходимите качества за успешно управление и развитие на дружеството.

-недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравносечно третиране на членовете на Надзорния и Управителният съвет на дружеството при определяне и договаряне на възнагражденията.

-отчитане на задълженията и приноса на всеки един от членовете на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Към настоящия момент няма пряка връзка между постигнатия финансов резултат от дружеството за съответния период и размера на възнагражденията за членовете на Съвета на директорите.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Плащания на възнагражденията не се осъществяват.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

Политиката на обезщетения при прекратяване на участие в състава на съветите е съгласно уговореното в договорите за управление и контрол на всеки един член от съветите.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролни органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация, относно договорите на членовете на управителните и контролни органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за

прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Договорите на членовете на Съвета на директорите на “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД са сключени за неопределен срок, действието на които може да се прекрати по всяко време – с решение на Общото събрание на акционерите.

Условията и максималният размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Управителния съвет на дружеството, съответно с изпълнителните директори, във връзка с предсрочно прекратяване на договора, както и плащания, свързани със срок на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност се уреждат с политиката за възнагражденията на “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД.

Към настоящият момент “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД не е предвидило плащания на обезщетения при предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с Изпълнителните директори на дружеството, както и плащания, във връзка със срок на предизвестие или плащания във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност. Обезщетението не се дължи, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите на дружеството, съответно на изпълнителните директори.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролни органи за съответната финансова година;

Получени нетни възнаграждения от членовете на Съвета на директорите на “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД, през финансовата 2024 г. – обща сума в размер на 181 855 лева.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Бисер Лозков Лозев – 66 900 лв.;

Светослав Аспарухов Янев – 90 300 лв.;

Теодора Валериева Тодоров – 24 655 лв.;

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Не са получавани такива.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Не са получавани такива.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции;

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията ши стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите на дружеството, които не са директори, през предходните финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

А. Годишно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на „Родна земя Холдинг“ АД,:

Година	Размер на възнагражденията, в лева	Изменение в %	Годишен финансов резултат, в лева	Изменение в %	Среден размер на възнаграждението в дружеството, в лева	Изменен. в %
2020	415 000	205,15%	744 500	23,06%	1 072	9,39 %
2021	155 000	(62,65%)	808 902	8,65%	942	(12.13%)
2022	132 600	(14,45%)	504 000	(37,70%)	895	(4.99%)
2023	147 938	11.57%	1 431 000	183.93%	736	(17.77%)
2024	181 855	12.29%	10 978 000	767.15%	736	(17.77%)

17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливото възнаграждение;

През изтеклата финансова година на членовете на Съвета на директорите на „Родна земя Холдинг“ АД не е изплащано такъв вид възнаграждение, поради което няма информация за възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение от съответния член на съответен съвет.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагане на политиката за възнаграждения във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13 от НАРЕДБА № 48 от 20.02.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, включително разяснения на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени;

В дружеството през изтеклата финансова 2024 г. няма отклонения от прилагането на настоящата политика за възнаграждения.

19. Програма за прилагане на политиката за възнаграждения за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД правила, относно изплащането на бъдещи възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на съвета приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред от Общото събрание на акционерите, за което обществеността ще бъде информирана съгласно разпоредбите на ЗППЦК.

Този доклад е доклад е изготвен от Съвета на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ ”АД в съответствие с разпоредбата на чл.12, ал.1 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния индивидуален финансов отчет на дружеството към 31.12.2024 г.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД**

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Бисер Лозков Лозев, в качеството си на Изпълнителен директор на “Родна земя холдинг” АД, на основание чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и чл.32, ал.1, т.6 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на Дружеството през 2024 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента.

Гр.София
28.03.2025г.

.....
Бисер Лозев
/Изпълнителен директор/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Светослав Аспарухов Янев, в качеството си на Председател на Съвета на директорите на “Родна земя холдинг” АД, на основание чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и чл.32, ал.1, т.6 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на Дружеството през 2024 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента.

Гр.София
28.03.2025 г.

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

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаната Е.Драганова Управител – ЕЛ Финанс ЕООД/, на основание чл. 100 о, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и чл.33, ал.1, т.4 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на Дружеството през 2024 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента.

Гр.София
28.03.2025г.

.....
Е.Драганова
/ЕЛ Финанс ЕООД – Управител/