

Годишен консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Консолидиран финансов отчет

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2025 г.



# Съдържание

Страница

Консолидиран финансов отчет	iii
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7
Годишен консолидиран доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор	

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	9	180 902	155 101
Имоти машини и съоръжения	8	92 130	14 241
Репутация	6	4 882	6 222
Нематериални активи	7	4 817	4 690
Отсрочени данъчни активи	10	1 693	2 153
Нетекущи активи		<b>284 424</b>	<b>182 407</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	11	39 212	39 286
Финансови активи по амортизирана стойност	13	62 339	63 509
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	12	40 077	42 303
Предплащания и други активи	14	7 059	4 756
Активи, класифицирани като държани за продажба	16.3	-	18 711
Пари и парични еквиваленти	15	2 726	1 534
Текущи активи		<b>151 413</b>	<b>170 099</b>
<b>Общо активи</b>		<b>435 837</b>	<b>352 506</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Е. Драганова /  
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2026 г.

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.	
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	17.1	56 011	56 011
Премиен резерв	17.2	16 000	16 000
Други резерви	17.3	207	207
Неразпределена печалба		30 411	29 798
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието майка		<b>102 629</b>	<b>102 016</b>
Неконтролиращо участие		22 995	17 148
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>125 624</b>	<b>119 164</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Заеми	19	70 548	33 361
Задължения по лизингови договори	20	78 781	7 773
Пенсионни задължения към персонала	18.2	616	445
Отсрочени данъчни пасиви	10	7 710	7 322
Нетекущи пасиви		<b>157 655</b>	<b>48 901</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Заеми	19	91 231	102 306
Търговски и други задължения	21	45 281	51 106
Задължения по лизингови договори	20	12 378	4 959
Пенсионни и други задължения към персонала	18.2	1 805	1 468
Данъчни задължения		1 863	1 914
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	16.3	-	22 688
Текущи пасиви		<b>152 558</b>	<b>184 441</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>310 213</b>	<b>233 342</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>435 837</b>	<b>352 506</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Е. Драганова /  
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2026 г.

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от продажби	22	189 169	189 775
Други приходи		2 316	3 027
Печалба от продажба на дъщерни предприятия	5.5	-	14 074
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	12	1 899	2 787
Приходи от дивиденди		285	143
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	3 976	1 707
Печалба от продажба на нетекущи активи		4	-
Себестойност на продадените стоки	11	(130 808)	(133 105)
Разходи за материали	23	(4 220)	(4 020)
Разходи за външни услуги	24	(11 263)	(11 824)
Разходи за персонала	18.1	(27 389)	(22 851)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7.8	(15 578)	(13 614)
Възстановяване на (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно		151	825
Обезценка на репутация	6	(1 340)	(11 992)
Други разходи	25	(2 036)	(2 862)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>5 166</b>	<b>12 070</b>
Приходи от лихви	26	2 130	1 584
Разходи за лихви	27	(8 264)	(5 828)
Други финансови разходи	28	(1 104)	(1 191)
<b>(Загуба) / Печалба преди данъци</b>		<b>(2 072)</b>	<b>6 635</b>
Разходи за данък върху дохода	29	(918)	(441)
<b>(Загуба) / Печалба за годината от продължаващи дейности</b>		<b>(2 990)</b>	<b>6 194</b>
Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности	16	8 766	(80)
<b>Печалба за годината</b>		<b>5 776</b>	<b>6 114</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>5 776</b>	<b>6 114</b>
Печалба за годината отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		2 746	6 198
Неконтролиращото участие		3 030	(84)
<b>Общ всеобхватен доход за годината принадлежащ на:</b>			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		2 746	6 198
Неконтролиращото участие		3 030	(84)
<b>Доход на акция</b>	30	<b>0.05</b>	<b>0.11</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Е. Драганова /  
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2026 г.

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 1 януари 2025 г.</b>	<b>56 011</b>	<b>16 000</b>	<b>207</b>	<b>29 798</b>	<b>102 016</b>	<b>17 148</b>	<b>119 164</b>
Бизнес комбинации	-	-	-	(2 133)	(2 133)	2 817	684
<b>Сделки със собствениците</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 133)</b>	<b>(2 133)</b>	<b>2 817</b>	<b>684</b>
Печалба за годината	-	-	-	2 746	2 746	3 030	5 776
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 746</b>	<b>2 746</b>	<b>3 030</b>	<b>5 776</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>56 011</b>	<b>16 000</b>	<b>207</b>	<b>30 411</b>	<b>102 629</b>	<b>22 995</b>	<b>125 624</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Е. Драганова /  
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2026 г.

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>	<b>56 011</b>	<b>16 000</b>	<b>207</b>	<b>24 052</b>	<b>96 270</b>	<b>19 869</b>	<b>116 139</b>
Бизнес комбинации	-	-	-	(452)	(452)	(2 637)	(3 089)
<b>Сделки със собствениците</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(452)</b>	<b>(452)</b>	<b>(2 637)</b>	<b>(3 089)</b>
Печалба за годината	-	-	-	6 198	6 198	(84)	6 114
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 198</b>	<b>6 198</b>	<b>(84)</b>	<b>6 114</b>
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>56 011</b>	<b>16 000</b>	<b>207</b>	<b>29 798</b>	<b>102 016</b>	<b>17 148</b>	<b>119 164</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Е. Драганова /  
Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2026 г.

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		211 623	220 839
Плащания към доставчици		(168 883)	(175 373)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(23 680)	(19 331)
Плащания за данък върху дохода		(387)	-
Платени данъци		(10 333)	(9 243)
Други плащания, нетно		(521)	(629)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>7 819</b>	<b>16 263</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Покупка на имоти машини и оборудване		(605)	(129)
Постъпления от продажба на финансови активи		54 975	16 966
Придобиване на финансови активи		(30 905)	(15 774)
Предоставени заеми		(11 024)	(150)
Постъпления от предоставени заеми		1 016	3 746
Получени лихви		1 045	776
Постъпления от продажба на дъщерни предприятия	5	7 544	18 000
Аванс за покупка на инвестиционни имоти		(37 880)	(11 068)
Възстановен аванс за продажба на инвестиционни имоти		9 929	(1 167)
Постъпления от репо сделки		3 210	2 238
Плащания по репо сделки		(3 207)	(2 236)
Плащания по договори за цесия		(1 205)	(1 462)
Постъпления по договор за цесия		3 677	-
Други плащания за инвестиционна дейност		(2 004)	(293)
Придобиване на дъщерни предприятия	5	-	(2 332)
Постъпления от дивиденди		-	143
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на финансови активи		-	7 954
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(5 434)</b>	<b>15 212</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми	38	72 884	-
Платени заеми	38	(51 941)	(13 608)
Плащания по лизингови договори	38	(16 475)	(13 281)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми		(5 625)	(4 784)
Други постъпления от финансова дейност		(36)	62
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(1 193)</b>	<b>(31 611)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		<b>1 192</b>	<b>(136)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		1 534	1 670
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	15	<b>2 726</b>	<b>1 534</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
 /Е. Драганова /  
 Ел Финанс ЕООД - Управител

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2026 г.

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
 /Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов  
 Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Настоящият консолидиран отчет е на компанията-майка РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД и нейните дъщерни предприятия (Групата).

#### **Дружество-майка:**

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично 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 г./.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

**Седалището** на дружеството-майка е в гр. София бул. „Владимир Вазов“ №83 тел./факс 02/8164551 адрес за кореспонденция: гр. София бул. „Владимир Вазов“ № 83, e-mail: account@rodnazemya.bg електронна страница в интернет: [www.rodnazemya.bg](http://www.rodnazemya.bg).

**Адресът на управление** на дружеството-майка е в гр. София бул. „Владимир Вазов“ №83 тел./факс 02/8164551

Към датата на публикуване на отчета дружеството-майка няма открити клонове. През 2025 г. името на „Родна Земя Холдинг“ АД не е променяно.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично дружество регистрирано от Комисията за финансов надзор като акциите 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 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.

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.

**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.

#### **Управление на дружеството-майка:**

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество.

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – Председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова – Член на СД.

Към 31 декември 2025 средносписъчният брой на персонала на Групата е 864 души.

Към 31 декември 2025 Невена ЕООД притежава 19.98% от акционерния капитал на Родна Земя Холдинг АД.

#### **Дъщерни дружества:**

Към 31.12.2025 г. предметът на дейност на отделните дъщерни дружества в Групата е:

##### **Агробизнес Истейтс АД**

Предметът на дейност на Дружеството е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален преработен или обработен вид

##### **Хедус АД**

Предметът на дейност на Дружеството е свързано с неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки.

##### **Баумакс България ООД**

Предметът на дейност на Дружеството е търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета позиционирани в 7-те най- големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв.м.

##### **Би Енд О Хедус ЕООД**

Предметът на дейност на Дружеството е сделки свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника.

##### **ХИТ Хипермаркет ЕООД**

Предметът на дейност на Дружеството е покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален и преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки, търговия с тютюневи продукти и отдаване под наем и аренда на търговски площи.

### **Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ**

Предметът на дейност на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез строеж и подобрения продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти.

### **Ритейл Парк Мисионис ЕООД**

Предметът на дейност на Дружеството се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид.

### **КБМ ЕООД**

Покупка на стоки и всички видове вещи в с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, износ: търговско представителство и посредничество: комисионни; превозни сделки: технически консултации и маркетингови проучвания.

### **ТТ Партнерс ЕООД**

Търговия на дребно и едро с хранителни и промишлени стоки, отдаване под наем на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена от законите на Република България.

## **2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Поскъпването на суровини и енергийни източници доведе до значителна инфлация в Евророната 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. и 2023 г., в опит да овладеят растящите потребителски цени. През 2025 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 Групата 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 Групата 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 консолидиран финансов отчет.

### ***Геополитически рискове и несигурност***

Към датата на изготвяне на представените финансови отчети глобалната икономическа среда остава повлияна от повишена несигурност, обусловена от продължаващи геополитически напрежения, включително военните конфликти между Украйна и Русия, и тези в Близкия изток, както и нарастващи търговски ограничения и санкционни режими. Тези обстоятелства оказват съществено влияние върху макроикономическата среда, като водят до повишена волатилност

на енергийните и суровинните пазари, колебания в лихвените проценти и валутните курсове, затруднения във веригите на доставки и по-ограничен достъп до финансиране в определени региони.

В резултат на горепосочените фактори се наблюдава засилена несигурност по отношение на икономическите перспективи, което увеличава степента на преценка и използването на допускания при изготвянето на финансовите отчети, особено в области, изискващи значителни управленски оценки и прогнози.

Групата е изложена на непреки влияния от текущата геополитическа и икономическа обстановка. Потенциалните негативни въздействия могат да включват, без да се ограничават до увеличение на разходите за енергия, суровини, транспорт и труд и повишена волатилност на финансовите пазари, оказваща влияние върху оценката на финансови активи и пасиви. Тези фактори могат да окажат влияние върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството в краткосрочен и/или средносрочен план.

Ръководството е взело предвид горепосочената икономическа и геополитическа несигурност при изготвянето на ключовите счетоводни оценки и допускания. Въпреки това поради динамичния характер на геополитическите събития и макроикономическата среда, действителните резултати могат да се различават от направените оценки, а бъдещи развития биха могли да наложат актуализация на използваните допускания и съответните оповестявания в следващи отчетни периоди.

#### *Въпроси свързани с климата*

Групата 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 2025 г. Групата не е идентифицирала 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 2025 г.**

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но те нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- 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

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

Към датата на одобрение на годишния консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Очаква се всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за стандартите, които се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата е представена по-долу:

#### **МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС**

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да

прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, но все още не са в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовия отчет на Групата:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС

#### **4. Съществена информация за счетоводната политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи пасиви приходи и разходи съгласно МСФО счетоводни стандарти. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

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

##### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

#### 4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол когато компанията майка е изложена на или има права върху променливата възвръщаемост от своето 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани където е необходимо за да се осигури съответствие със счетоводната политика прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия които са придобити или продадени през годината се признават от датата на придобиването или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие всякаква инвестиция задържана в бившето дъщерно предприятие се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или където е уместно за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие се отчитат на същата база както би било необходимо ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекламирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО счетоводни стандарти).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### 4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите прехвърлени от придобиващия поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие включително условните задължения независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност

която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или ако е приложимо на база определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация постигната на етапи справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация постигната на етапи Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата ако има такива в печалбата или загубата. Сумите признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол се признават на същата база както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период в който се осъществява комбинацията Групата отчита провизорни суми за статиите за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване който не може да надвишава една година от датата на придобиване Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата които са съществували към датата на придобиване и ако са били известни щяха да повлияят на оценката на сумите признати към тази дата.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата с която са променени неконтролиращите участия и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

#### **4.6. Инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Асоциирани са тези предприятия върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние но които не са нито дъщерни предприятия нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени дължащи се на печалбата или загубата реализирана от асоциираното предприятие се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие както и в позиции признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие включително и необезпечените вземания Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби Групата признава своя дял до толкова доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия са преизчислени където е необходимо за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата. Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено но без загуба на значително влияние само пропорционална част от сумите признати в другия всеобхватен доход се рекласифицира в печалбата или загубата.

#### **4.7. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

#### **4.8. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя следните оперативни сегменти на базата на основните продукти и услуги които предлага Групата: „Търговия“ „Финансови инструменти“ „Инвестиционни имоти“.

В оперативен сегмент „Търговия“ се включва продажба на продукти и услуги.

В оперативен сегмент „Финансови инструменти“ се включват сделки с финансови инструменти.

В оперативен сегмент „Инвестиционни имоти“ се включва отдаване под наем на собствени имоти.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване съответстваща на политиката на оценяване използвана в консолидирания финансов отчет.

Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите не се разпределят по сегменти.

#### **4.9. Приходи**

Основните приходи които Групата генерира са свързани с продажбата на строителни и градински стоки и материали хранителни стоки и природен газ и свързаните с него услуги по компресиране на газ и други услуги.

За да определи дали и как да признае приходи Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата 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 Групата 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 строителни и градински стоки и материали хранителни стоки и природен газ. Приход се признава когато Групата 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.

#### **4.10. Оперативни разходи**

Оперативните разходи които Групата 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.

#### 4.11. 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 Групата. 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 се признават като разход за периода в който са възникнали в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния 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 среднопретеглената величина на разходите по заеми отнесени към заемите на Групата които са непогасени през периода като се изключат заемите получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

#### 4.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи произтичащи от други активи придобити в бизнес комбинация които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица генерираща парични потоци на Групата (или група от единици генериращи парични потоци) която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.16 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица генерираща парични потоци съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

#### 4.13. Други нематериални активи

Други нематериални активи включват програмни продукти и търговска марка. 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. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и 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 другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

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

- Търговска марка 20 години
- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

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

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 500 лв.

#### **4.14. 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 консолидирания отчет 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 Групата 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 на подобни собствени активи на Групата 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:

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| • Сгради               | 25 години  |
| • Машини               | 3-5 години |
| • Транспортни средства | 4 години   |
| • Стопански инвентар   | 6-7 години |
| • Други                | 7 години   |

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

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

Избраният праг на същественост за имоти машини и съоръжения на Групата е в размер на 500 лв.

#### **4.15. Лизинг**

##### **Групата като лизингополучател**

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив който или е изрично посочен в договора или е посочен по подразбиране в момента когато активът бъде предоставен за ползване

- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

#### **Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга първоначалните преки разходи извършени от Групата оценка на разходите които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания които не са изплатени към тази дата дисконтирани с лихвения процент заложен в лизинговия договор ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент Групата използва информация от използваните от нея линии на финансиране от трети страни коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор.

Лизинговите плащания включени в оценката на лизинговото задължение се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно че Групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност като използва практическите облекчения предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В консолидирания отчет за финансовото състояние активите с право на ползване са включени в имоти машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

#### **Групата като лизингодател**

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Групата реализира приходи

от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 9). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

#### **4.16. Тестове за обезценка на репутация други нематериални активи и имоти машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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. Репутацията е отнесена към единиците генериращи парични потоци които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците генериращи парични потоци към които е отнесена репутацията 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 Групата 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 Групата 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица генерираща парични потоци се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията отнасяща се към тази единица и след това на останалите активи от единицата пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата 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.

#### **4.17. Инвестиционни имоти**

Групата 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 консолидирания отчет 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 продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в

консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата се прибавят към балансовата стойност на имотите когато е вероятно Групата 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.

Групата 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 консолидирания отчет 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от основна дейност” и ред „Други разходи” и се признават както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

#### **4.18. Финансови инструменти**

##### **4.18.1. Признание и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават когато Групата 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.

##### **4.18.2. 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 Групата 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.

#### **4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Финансови активи отчитани по справедлива стойност през 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:

- Групата 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. Дискотиране 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. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва когато ефектът от него е несъществен.

#### **4.18.4. 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 Групата: 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 Групата 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 Групата 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 вероятно 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.

#### **4.18.5. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата 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.

#### **4.18.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в консолидирания отчет за финансово състояние когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в консолидирания отчет за финансовото състояние когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка) но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях сделките се третират като предоставени обезпечени заеми когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа отдадени под наем продължават да се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние. Ценни книжа взети под наем не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние освен ако не са продадени на трети лица при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.19. Материални запаси**

Материалните запаси включват стоки и материали. 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 по-ниската 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.

Групата определя разходите за материални запаси като използва метода среднопретеглена стойност.

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

#### **4.20. 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. 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 репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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 4.26.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Групата 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 свързани 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.

#### **4.21. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.22. Нетекущи активи и пасиви класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности**

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи класифицирани като държани за продажба се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност намалена с разходите по продажбата им. Някои активи държани за продажба като финансови активи или активи по отсрочени данъци продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Групата. Активите класифицирани като държани за продажба не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

#### **4.23. Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Премийният резерв включва премии получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки свързани с емитиране на акции са приспаднати от внесения капитал нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват общи резерви и преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в консолидирания отчет за финансовото състояние когато дивидентите са одобрени за разпределение от Общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

#### **4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата 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.

Групата има пенсионен план с дефинирани доходи произтичащ от задължението му по силата на българското трудово законодателство да изплати на служителите си при пенсиониране две или шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж. Ако служител е работил за Дружеството в продължение на 10 години получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране а ако е работил по-малко от 10 години – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Групата определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране чрез актюерския метод на прогнозните кредитни единици. Преоценките на пенсионния план с дефинирани доходи включващи актюерски печалби и загуби се признават незабавно в отчета за финансовото състояние срещу дебит или кредит на Неразпределената печалба чрез другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване. Преоценките не подлежат на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди. Групата прави периодични трансфери от Резерв от актюерски печалби/загуби към Неразпределена печалба за служителите които вече не са в списъчния състав към края на отчетния период.

Разходите за минал стаж се признават в печалбата или загубата на по-ранна от:

- датата на допълнение или съкращение в плана и
- датата на признаване на разходи за реструктуриране съпътстващи измененията в плана.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход. Нетните разходи за лихви свързани с пенсионните задължения са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”. Всички други разходи свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите са включени на ред „Разходи за персонала”.

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

#### **4.25. 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно сročността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития например гаранции правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. 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 включително 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 които Групата със сигурност ще получи се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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 освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите придобити в бизнес комбинацията. 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.

#### **4.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.27.

##### **4.26.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и на финансови активи отчитани по справедлива стойност в 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.

##### **4.26.2. 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. 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 въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.26.3. Срок на лизинговите договори**

При определяне на срока за лизинговите договори ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

За лизинг на складове магазини и оборудване следните фактори са най-подходящи:

- значителни санкции за прекратяване (или за неудължаване) обикновено Групата е сигурно че ще удължи (или няма да прекрати).
- Ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност обикновено Групата с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати прекрати).
- В други случаи Групата преразглежда и други фактори включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса необходими за замяна на лизинговия актив.

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

Групата е наемател по лизингови договори за наем на търговски и складови помещения чрез дъщерните предприятия Баумакс България ООД и ХИТ Хипермаркет ЕООД.

#### **4.26.4. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба**

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в консолидирания отчет за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Групата. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

#### **4.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на

несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.27.1. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны цени на активен пазар) 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, както и потенциалните ефекти, които могат да повлияят на фондовите борси и на пазара на недвижими имоти в условията на пандемията от Ковид-19 и продължаващите икономически ефекти от нея. 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 (вж. пояснение 36).

#### **4.27.2. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

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 Групата 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 4.18). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. При преценката за очаквани кредитни загуби са взети предвид фактори, свързани с наличието или липсата на обезпечение, справедливата стойност на обезпечението, както и очаквания за бъдещето. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата 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.

#### **4.27.3. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване, активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност, ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

#### **4.27.4. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

#### **4.27.5. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност, ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Определянето на обезценката изисква ръководството да направи оценка на обратимостта на

материалните запаси и тяхната евентуална реализация чрез продажба или връщане на доставчиците. Групата начислява провизия за обезценка до нетната реализема стойност на стари стоки както следва:

От месеци	До месеци	% обезценка
0	47	0
47	59	10%
59	71	20%
71	83	30%
83	95	40%
> 95		50%

Към 31 декември 2025 г. преценката на ръководството е, че не е необходима обезценка на материалните запаси (2024 г.: 0 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 11.

#### 4.27.6. 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 Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно 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).

Към 31 декември 2025 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от трети лица възлиза на 3 911 хил. лв. Допълнителна информация е предоставена в пояснение 35.4.

#### 4.27.7. Доходи на персонала при пенсиониране

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез актюерска оценка. Тази оценка изисква да бъдат направени предположения за нормата на дисконтиране бъдещото нарастване на заплатите текуществото на персонала и нивата на смъртност. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране тези предположения са обект на значителна несигурност. Към 31 декември 2025 г. задължението на Групата за доходи на персонала при пенсиониране е в размер на 436 хил. лв. (2024 г.: 445 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 18.2.

## 5. База за консолидация

### 5.1. Дъщерни предприятия включени в консолидацията

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2025	31.12.2024
		участие	участие
		%	%
Агробизнес Истейтс АД	България	52.85%	52.85%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	100.00%	100.00%
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	83.05%	85.12%
Хедус АД	България	100.00%	100.00%
Баумакс България ООД	България	100.00%	100.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	100.00%	100.00%
Ритейл Парк Мисионис ЕООД (до 30.12.2025 г.)	България	-	100.00%
КБМ ЕООД	България	52.85%	52.85%
ТТ Партнерс ЕООД	България	52.85%	52.85%

## **5.2. Продажба на дъщерно дружество Ритейл Парк Мисионис ЕООД през 2025 г.**

На 18.12.2025 г. Родна Земя Холдинг АД сключва предварителен договор за продажба на 100% от дяловете в „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД. На 30.12.2025 г. е сключен окончателен договор за прехвърляне на дяловете.

Печалбата от продажбата в размер на 2,312 хил. лв. е включена в печалбата за годината от преустановени дейности в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. (пояснение 16.1)

## **5.3. Продажба на дъщерно дружество Виплюс ЕООД през 2025 г.**

На 18.12.2024 г. дъщерно дружество КБМ ЕООД е сключило предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове за 100% от капитала на Виплюс ЕООД, а на 14.03.2025 г. беше подписан окончателният договор.

Печалбата от продажбата в размер на 6,413 хил. лв. е включена в печалбата за годината от преустановени дейности в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. (пояснение 16.2)

## **5.4. Продажба на акции на дъщерно дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ през 2025 г.**

През 2025 г. са продадени общо 400 хил. акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ представляващи общо 2.07 % от всички акции за обща продажна цена в размер на 1 144 хил. лв.

## **5.5. Продажба на акции на дъщерно дружество БС Билд Инвест ЕООД през 2024 г.**

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

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 дъщерното дружество в общ размер на 14 074 хил. лв.

## **5.6. Придобиване на дъщерно дружество ТТ Партнерс ЕООД през 2024 г.**

В периода 2017 – 2022 г. дъщерното дружество Агробизнес Истейтс АД е платило аванси в размер на 1 000 хил. лв. по предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на несвързано дружество. През декември 2023 г. Агробизнес Истейтс АД е сключило предварителен договор за покупко-продажба и за останалите 50% от дяловете на това дружество, като е заплатило допълнително 1 590 хил. лв.

На 25.01.2024 г. Агробизнес Истейтс АД придобива 100% от капитала на дружеството ТТ Партнерс ЕООД с ЕИК 200221381. Седалището на ТТ Партнерс ЕООД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

### 5.7. Придобиване на дъщерно дружество КБМ ЕООД през 2024 г.

На 29 май 2024 г. Агробизнес Истейтс АД придобива 100% от капитала на "КБМ" ЕООД с капитал 4 390 хил. лв. срещу обща цена в размер на 8 000 хил. лв. Седалището на КБМ ЕООД е гр. Добрич, ул. "Трети март" №47.

### 5.8. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните оперативни сегменти на Групата както е описано в пояснение 4.8: „Търговия” „Финансови инструменти” „Инвестиционни имоти”.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди както следва:

2025 г.	Финансови инструменти хил. лв.	Търговия хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от основна дейност	56	188 437	676	189 169
Себестойност на продадените стоки	-	(130 808)	-	(130 808)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	4	-	4
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	1 749	142	8	1 899
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	46	1 430	2 500	3 976
Други приходи	760	1 069	487	2 316
Приходи от дивиденди	285	-	-	285
Разходи за материали	(41)	(4 154)	(25)	(4 220)
Разходи за външни услуги	(789)	(10 278)	(196)	(11 263)
Разходи за персонала	(605)	(26 342)	(442)	(27 389)
Разходи за амортизация	(13)	(15 565)	-	(15 578)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(763)	813	101	151
Обезценка на репутация	(1 340)	-	-	(1 340)
Други разходи	(565)	(1 030)	(441)	(2 036)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>(1 220)</b>	<b>3 718</b>	<b>2 668</b>	<b>5 166</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>206 632</b>	<b>302 874</b>	<b>86 795</b>	<b>596 301</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>120 957</b>	<b>234 872</b>	<b>42 628</b>	<b>398 457</b>

2024 г.	Финансови инструменти	Търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от основна дейност	73	188 880	722	189 675
Себестойност на продадените стоки	-	(133 105)	-	(133 105)
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	14 074	-	-	14 074
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	2 612	88	87	2 787
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1 007)	160	2 554	1 707
Други приходи	40	507	2 480	3 027
Приходи от дивиденди	143	-	-	143
Разходи за материали	(38)	(3 861)	(23)	(3 922)
Разходи за външни услуги	(255)	(27 862)	(148)	(28 265)
Разходи за персонала	(533)	(21 941)	(377)	(22 851)
Разходи за амортизация	(3)	(655)	-	(13 614)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(793)	75	(415)	(658)
Други разходи	(1 468)	(428)	(2 911)	(4 807)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>12 845</b>	<b>1 858</b>	<b>1 969</b>	<b>16 672</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>218 859</b>	<b>144 957</b>	<b>150 477</b>	<b>514 293</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>133 595</b>	<b>105 949</b>	<b>77 379</b>	<b>316 923</b>

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<b>Приходи</b>		
Общо приходи на сегментите	189 169	189 675
<b>Печалба</b>		
Общо оперативна печалба на сегментите	5 166	16 672
Приходи от лихви	2 130	5 015
Разходи за лихви	(8 266)	(8 696)
Други финансови позиции, нетно	(1 104)	(1 191)
<b>(Загуба) / Печалба на Групата преди данъци</b>	<b>(2 072)</b>	<b>11 800</b>

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<b>Активи</b>		
Общо активи на сегментите	596 301	514 293
Консолидация	(160 464)	(161 787)
Активи на Групата	<b>435 837</b>	<b>352 506</b>

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<b>Пасиви</b>		
Общо пасиви на сегментите	398 457	316 923
Консолидация	(88 244)	(83 581)
Пасиви на Групата	<b>310 213</b>	<b>233 342</b>

## 6. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Брутна стойност</b>		
Салдо към 1 януари	18 489	6 497
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	-	11 992
Салдо към 31 декември	<u>18 489</u>	<u>18 489</u>
<b>Натрупана обезценка</b>		
Салдо към 1 януари	(12 267)	(275)
Загуба от обезценка	(1 340)	(11 992)
Салдо към 31 декември	(13 607)	(12 267)
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<u><b>4 882</b></u>	<u><b>6 222</b></u>

През 2024 г. Групата придоби две дъщерни дружества – КБМ ЕООД и ТТ Партнерс ЕООД, в резултат на което беше призната репутация в размер на 11 992 хил. лв. Чрез КБМ ЕООД бяха придобити и 100% от дяловете на Виплюс ЕООД, но поради очаквана продажба на това дружество през 2025 г., съгласно сключен договор, инвестицията е класифицирана като „Активи, класифицирани като държани за продажба“ (пояснение 16).

За целите на годишния тест за обезценка към 31 декември 2025 г. репутацията беше разпределена към следните единици генериращи парични потоци:

– репутация с балансова стойност 4 882 хил. лв. към дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД, представено в сегмент Търговия (пояснение 5.7). Възстановимата стойност на единицата генериращи парични потоци е определена на базата на доклад изготвен от лицензиран независим оценител за определяне на пазарната стойност на търговско предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД към 31 декември 2025 г. съгласно който възстановимата стойност на репутацията възлиза на 4 882 хил. лв. При оценката е използван метода на дисконтираните парични потоци с прогнозен период от 2026 г. до 2030 г. с терминален темп на растеж от 1.0% и норма на дисконтиране 14.51%.

– репутация с балансова стойност 0 хил. лв. към дружества КБМ ЕООД и ТТ Партнерс ЕООД, представени в сегмент Инвестиционни имоти (ТТ Партнерс ЕООД) и Търговия (КБМ ЕООД) (пояснение 5.7). Към 31 декември 2025 г. бяха извършени тестове за обезценка на репутацията, свързана с тези 2 новопридобити дружества през 2024 г., в резултат на които репутацията беше обезценена в пълен размер.

Освен предположенията посочени по-горе на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

## 7. Нематериални активи

Балансовите стойности на нематериалните активи на Групата за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	Търговска марка	Софтуерни продукти и лицензи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2025 г.	8 230	1 607	9 837
Новопридобити активи закупени	-	781	781
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>8 230</b>	<b>2 388</b>	<b>10 618</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(4 120)	(1 027)	(5 147)
Амортизация за годината	(412)	(242)	(654)
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>(4 532)</b>	<b>(1 269)</b>	<b>(5 801)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>3 698</b>	<b>1 119</b>	<b>4 817</b>

	Търговска марка	Софтуерни продукти и лицензи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2024 г.	8 230	1 436	9 666
Новопридобити активи закупени	-	171	171
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>8 230</b>	<b>1 607</b>	<b>9 837</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(3 708)	(907)	(4 615)
Амортизация за годината	(412)	(120)	(532)
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>(4 120)</b>	<b>(1 027)</b>	<b>(5 147)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>4 110</b>	<b>580</b>	<b>4 690</b>

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2025 г.

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.



Имоти машини и съоръжения с балансова стойност 1 789 хил. лв. са заложиени като обезпечение по заеми на Групата към 31 декември 2025 г. (2024 г.: 1 197 хил. лв.).

Към 31 декември 2025 г. няма съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти машини и съоръжения.

### 9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Те се отчитат по справедлива стойност.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2025 г. вижте пояснение 36.

Промените в балансовите стойности представени в консолидирания отчет за финансовото състояние могат да бъдат обобщени както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	102 091	53 010	155 101
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи при продажба	(4 120)	-	(4 120)
Аванси за покупка на инвестиционни имоти	25 945	-	25 945
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 918	1 058	3 976
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>126 834</b>	<b>54 068</b>	<b>180 902</b>

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	104 517	43 591	148 108
Новопридобити активи	11	-	11
Отписани активи	(2 509)	(2 888)	(5 397)
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	-	10 672	10 672
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	72	1 635	1 707
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>102 091</b>	<b>53 010</b>	<b>155 101</b>

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти е както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	100 889	54 068	154 957
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	102 091	42 338	144 429

През 2024 г. Групата 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. (пояснение 25 „Други разходи“).

## 10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти машини и съоръжения	(222)	60	(162)
Инвестиции в дъщерни предприятия	(194)	-	(194)
Инвестиционни имоти	5 382	297	5 679
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи по справедлива стойност	1 939	91	2 030
Финансови активи по амортизирана стойност	(749)	(98)	(847)
<b>Текущи пасиви</b>			
Провизии	1	-	1
Задължения към персонала	(6)	(1)	(7)
<b>Неизползвани данъчни загуби</b>	<b>(982)</b>	<b>499</b>	<b>(483)</b>
	<b>5 169</b>	<b>848</b>	<b>6 017</b>
Отсрочени данъчни активи	(2 153)		(1 693)
Отсрочени данъчни пасиви	7 322		7 710

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти машини и съоръжения	(222)	-	-	(222)
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	(194)	(194)
Инвестиционни имоти	5 384	-	(2)	5 382
<b>Текущи активи</b>				
Финансови активи по справедлива стойност	1 482	226	231	1 939
Финансови активи по амортизирана стойност	(784)	(54)	89	(749)
<b>Текущи пасиви</b>				
Провизии	1	-	-	1
Задължения към персонала	(5)	-	(1)	(6)
<b>Неизползвани данъчни загуби</b>	<b>(814)</b>	<b>(99)</b>	<b>(69)</b>	<b>(982)</b>
	<b>5 042</b>	<b>73</b>	<b>54</b>	<b>5 169</b>
Отсрочени данъчни активи	(1 825)			(2 153)
Отсрочени данъчни пасиви	6 867			7 322

### 11. Материални запаси

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Стоки по себестойност	39 387	39 456
Обезценка на стоки	(175)	(170)
<b>Материални запаси по нетна реализируема стойност</b>	<b>39 212</b>	<b>39 286</b>

Изменението в обезценката на материалните запаси може да бъде представено по следния начин:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	170	182
Обезценка за периода	430	(12)
Отписани активи	(425)	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>175</b>	<b>170</b>

През 2025 г. общо 130 808 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2024 г.: 133 105 хил. лв.).

Материални запаси на Групата с нетна реализируема стойност в размер на 39 212 хил. лв. към 31 декември 2025 г. (2024 г.: 39 286 хил. лв.) служат за обезпечение на задължения по заеми.

### 12. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	33 514	31 592
Дялове на колективни инвестиционни схеми	881	-
Борсови капиталови инструменти	5 682	10 711
<b>Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>	<b>40 077</b>	<b>42 303</b>

За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 36.

Нетната печалба от операции с финансови инструменти е както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 623	2 762
Печалби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	276	25
	<b>1 899</b>	<b>2 787</b>

### 13. Финансови активи по амортизирана стойност

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Вземания по договори за цесия	38 784	28 149
Търговски вземания	15 363	31 949
Предоставени заеми	5 517	2 617
Вземания по договори за продажба на акции	5 271	3 942
Вземания на лихви по договори за заеми и цесии	835	876
Други финансови вземания	480	-
Очаквани кредитни загуби	(3 911)	(4 024)
<b>Финансови активи по амортизирана стойност</b>	<b>62 339</b>	<b>63 509</b>

Към 31 декември 2025 г. предоставените заеми се състоят от главници 5 517 хил. лв. (2024 г.: 1 898 хил. лв. ) и лихви 835 хил. лв. (2024 г.: 719 хил. лв. ) по търговски заеми на няколко контрагента. Заемите са необезпечени и със срок на връщане до една година от датата на отпускането им. Годишните лихвени проценти по тях са в диапазона 1% - 5%.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на финансовите активи по амортизирана стойност се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Изменението в обезценката на вземанията е представено в пояснение 35.4.

#### 14. Предплащания и други активи

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Аванси и предплатени разходи	1 487	2 980
Данъчни вземания	4 284	551
Подотчетни лица	-	27
Други активи	1 288	1 198
	<b>7 059</b>	<b>4 756</b>

#### 15. Пари и парични еквиваленти

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 726	1 534
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>2 726</b>	<b>1 534</b>

Групата няма блокирани парични средства към 31.12.2025 г.

Към 31 декември 2025 г. корективът за очаквани кредитни загуби е несъществен и не е начислен разход за обезценка на парични средства в консолидирания финансов отчет на Групата.

#### 16. Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	95	-
Разходи за външни услуги	(5)	(7)
Разходи за персонала	-	(11)
Други разходи	(38)	-
<b>Печалба / (загуба) от оперативна дейност</b>	<b>52</b>	<b>(18)</b>
Финансови разходи	(2)	(62)
<b>Печалба / (загуба) преди данъци</b>	<b>50</b>	<b>(80)</b>
Разходи за данъци	(9)	-
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>41</b>	<b>(80)</b>
Печалба от продажбата на Ритейл Парк Мисионис ЕООД, (приложение 16.1)	2,312	-
Печалба от продажбата Виплюс ЕООД (приложение 16.2)	6,413	-
<b>Общо печалба / (загуба) за годината от преустановени дейности</b>	<b>8,766</b>	<b>(80)</b>

### 16.1 Печалба от продажбата на дъщерно дружество Ритейл Парк Мисионис ЕООД

На 18.12.2025 г. Родна Земя Холдинг АД сключва предварителен договор за продажба на 100% от дяловете в „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД. На 30.12.2025 г. е сключен окончателен договор за прехвърляне на дяловете.

Балансовата стойност на нетните активи на дружеството, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	<b>30.12.2025</b>
	<b>хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	4,215
<b>Общо активи</b>	<b>4,215</b>
Провизии	24
Търговски и други задължения	103
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>127</b>
<b>Общо балансова стойност на нетните активи</b>	<b>4,088</b>
	<b>хил. лв.</b>
Общо получено възнаграждение	6,400
Общо нетни активи	4,088
<b>Печалба от продажбата</b>	<b>2,312</b>

### 16.2 Печалба от продажбата на дъщерно дружество Виплюс ЕООД

На 18.12.2024 г. дъщерно дружество КБМ ЕООД е сключило предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове за 100% от капитала на Виплюс ЕООД, а на 14.03.2025 г. беше подписан окончателният договор.

Балансовата стойност на нетните активи на дружеството, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	<b>14.03.2025</b>
	<b>хил. лв.</b>
Неттекущи активи	
Инвестиции в дъщерни дружества	6 650
Имоти, машини и съоръжения	11 013
Предплатени разходи	810
Вземания по записани дялови вноски	237
Текущи активи	
Парични средства	1
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>18 711</b>
Текущи пасиви	
Финансови пасиви	22 398
Други задължения	134
Търговски задължения	192
<b>Пасиви, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>22 724</b>
<b>Общо балансова стойност на нетните активи</b>	<b>(4,013)</b>
	<b>хил. лв.</b>
Общо получено възнаграждение	2,400
Общо нетни активи	(4,013)
<b>Печалба от продажбата</b>	<b>6,413</b>

### 16.3 Активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба към 31.12.2024 г.

На 18.12.2024 г. дъщерно дружество КБМ ЕООД е сключило предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове за 100% от капитала на Виплюс ЕООД, а на 14.03.2025 г. беше подписан окончателният договор. Поради тази причина активите и пасивите на Виплюс ЕООД са представени към 31 декември 2024 г. в консолидирания отчет за финансовото състояние на редове „Активи, класифицирани като държани за продажба“ и съответно „Пасиви, класифицирани като държани за продажба“ съгласно МСФО 5.

Приходи и разходи, печалби и загуби, отнасящи се към тази група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход „Загуба за годината от преустановени дейности“.

Балансовата стойност на активите и пасивите, предназначени за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>
Нетекущи активи	
Инвестиции в дъщерни дружества	6 650
Имоти, машини и съоръжения	11 013
Предплатени разходи	810
Вземания по записани дялови вноски	237
Текущи активи	
Парични средства	1
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>18 711</b>
Текущи пасиви	
Финансови пасиви	(22 398)
Други задължения	(134)
Търговски задължения	(156)
<b>Пасиви, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>(22 688)</b>

### 17. Собствен капитал

#### 17.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Родна Земя Холдинг АД 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 предприятието-майка.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	56 010 597	56 010 597
<b>Общ брой акции оторизирани на 31 декември</b>	<b>56 010 597</b>	<b>56 010 597</b>

Списъкът на основните акционери на предприятието-майка е представен както следва:

	<b>31 декември 2025 г.</b>		<b>31 декември 2024 г.</b>	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 188 860	19.98%	11 190 860	19.98%
УПФ „ЦКБ-Сила“	3 904 124	6.97%	3 373 964	6.02%
УПФ „Съгласие“	3 876 000	6.92%	3 876 000	6.92%
Юридически лица (под 5% участие)	36 935 895	65.94%	37 463 999	66.89%
Физически лица	105 718	0.19%	105 774	0.19%
	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>

## 17.2. Премиен резерв

Постъпления получени в допълнение към номиналната стойност на издадените акции през 2019 г. са включени в премиения резерв намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Стойността на премиения резерв отразен в капитала възлиза на 16 млн. лв.

## 17.3. Други резерви

	Общи резерви	Допълнителни резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо други резерви
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	63	114	30	207
Салдо към 31 декември 2024 г.	63	114	30	207
Салдо към 31 декември 2025 г.	63	114	30	207

## 18. Възнаграждения на персонала

### 18.1. Разходи за персонала

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(23 265)	(19 332)
Разходи за социални осигуровки	(4 124)	(3 519)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(27 389)</b>	<b>(22 851)</b>

### 18.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала признати в консолидирания отчет за финансовото състояние се състоят от следните суми:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	616	445
	<b>616</b>	<b>445</b>
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	939	738
Задължения по неизползвани отпуски	292	256
Задължения към осигурителни институции	574	474
	<b>1 805</b>	<b>1 468</b>

Съгласно българското трудово законодателство Групата е задължена да изплати на служителите си при пенсиониране от две до шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж в предприятието. Ако служител е работил в Групата в продължение на 10 години той получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране а ако е работил по-малко от 10 години – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран.

Промените в настоящата стойност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране са както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<b>Задължения за доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари</b>	<b>445</b>	<b>437</b>
Разходи за текущ стаж	175	7
Разходи за лихви	23	23
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	(27)	(22)
<b>Задължение за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември</b>	<b>616</b>	<b>445</b>

Основните предположения използвани при определяне на задължението за доходи на персонала при пенсиониране са посочени по-долу:

	2025	2024
Норма на дискотиране	5.12%	5.19%
Бъдещо увеличение на възнагражденията след първите три години	2%	2%

Компонентите на разходите за доходи на персонала при пенсиониране признати в печалбата или загубата през представените периоди са обобщени както следва:

**Разходи за доходи на персонала при пенсиониране**

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за текущ стаж	(175)	(7)
Разходи за лихви	(23)	(23)
<b>Разходи за доходи на персонала при пенсиониране признати в печалбата или загубата</b>	<b>(198)</b>	<b>(30)</b>

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2025 г. е приблизително 11 години.

Значимите актюерски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент очаквания процент на увеличение на заплатите процент за текучество на персонала и очакваната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актюерски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2025 г.:

Промени в значими актюерски предположения в хил. лева	Увеличение с	Намаление с
<b>Дисконтов процент</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.5%</b>
Увеличение(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(28)	31
<b>Процент на увеличение на заплатите</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.5%</b>
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	32	(30)
<b>Очаквана продължителност на живота</b>	<b>1 година</b>	<b>1 година</b>
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	6	(6)

Анализът на чувствителността е базиран на промяна в само едно от предположенията. Той може да се различава от действителната промяна в задълженията за дефинирани доходи тъй като промените в предположенията често са свързани помежду си.

**19. Заеми**

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	85 580	96 986	36 210	15 861
Облигационен заем	5 000	5 000	34 338	17 500
Начислени лихви	651	320	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>91 231</b>	<b>102 306</b>	<b>70 548</b>	<b>33 361</b>

#### **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 главници в размер на 2 500 хил. лв. всяка, като първото плащане започва от 06.09.2023 г.;
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: главница - 12 501 хил. лв. и лихви 200 хил. лв.
- Обезпечение - застраховка „Облигационни емисии“ на всичко плащания по облигационната емисия срещу риск от неизпълнение.

#### **Облигационен заем в размер на 15 000 хил. евро:**

На свое заседание от 27 юни 2025 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД взе решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми, обезпечени облигации с обща номинална стойност 15 000 хил. лв. за срок от 7 години и годишна лихва в размер на 6-меечен EURIBOR + 1.00%, но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.00% годишно. Емисията облигации е регистрирана в Централен Депозитар АД на 27 юни 2025 г.

- • ISIN – BG2100016257
- • Размер на облигационния заем – 15 000 000 евро
- • Брой на облигациите – 15 000 броя
- • Лихвен процент – 6-меечен EURIBOR + 1.00%, но общо не по-малко от 2.75% и не повече
- от 5.00% годишно
- • Падеж – 03.07.2032 г.
- • Погасителен план – 2 пъти годишно на всеки 6 месеца.
- • Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: главница – 29 337 хил. лв. и лихви 451 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.

Към 31.12.2025 г. Групата е кредитополучател по следните банкови заеми:

#### **Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2025 г. – 33 300 хил. лв.**

- Лихвен процент – 3 %
- Падеж – 11.10.2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: 33 273 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 31.12.2025 г.: главница – 900 хил. лв.  
Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Бяла.

**Кредит овърдрафт с лимит на ползване към 31.12.2025 на 12 600 хил. лв.:**

- Лихвен процент – 2.7%
- Падеж – 16.04.2027 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: главница – 12 592 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.

**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 31.12.2025 г.: 8 648 хил. лв.
- Обезпечение – особен залог движими вещи в размер на 4 676 хил. лв. към 31.12.2025 г.

**Кредит в размер на 568 хил. лв.**

- Лихвен процент – 4.5%
- Падеж – 20.07.2031 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: 534 хил. лв.
- Обезпечение – първа по ред -залог движими вещи

**Кредит в овърдрафт в размер на 3 600 хил. лв.**

- Лихвен процент – 4.7%
- Падеж – декември 2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: 3 545 хил. лв.
- Обезпечение – първа по ред договорна ипотека – търговски комплекс Хасково

**Кредитна линия за ползване на овърдрафт с лимит за ползване 2 850 хил. евро**

- Лихвен процент – 4.5%
- Падеж – декември 2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: 5 643 хил. лева.
- 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. лв.**

- Лихвен процент – 3.8%
- Падеж – февруари 2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж

- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: 13 749 хил. лв.
- Обезпечение – първи по ред залог на ДМА, втори по ред залог на стоки.

**Инвестиционен кредит в размер на 9 030 хил. лв.:**

- 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 31.12.2025 г.: главница – 6 891 хил. лв.

Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в с. Св. Никола, гр. Плевен, гр. Ямбол и гр. Варна, собственост на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

**Кредит в размер на 29 791 хил. лв.**

- Лихвен процент – 2.99%
- Падеж – 18.12.2030 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2025 г.: 29 791 хил. лв.
- Обезпечение – първа по ред -залог недвижими имоти находящи се в Община Братя Даскалови.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

**20. Задължения по лизингови договори**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	78 781	7 773
Задължения по лизингови договори – текуща част	12 378	4 959
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>91 159</b>	<b>12 732</b>

Групата е страна по лизингови договори основно за наем на търговски и складови помещения както и за покупка на транспортни средства. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти машини и съоръжения (вижте пояснение 8).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако Групата има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени, или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Някои лизингови договори съдържат опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора или за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Забранено е на Групата да продава или залага наетите активи като обезпечение. Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор. Групата е длъжна да застрахова наетите имоти машини и съоръжения и да заплаща такси за поддръжка в съответствие с договорите за лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2025 г. са както следва:

	<b>Дължими минимални лизингови плащания</b>			
	До 1 година	1-5 години	След 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>31 декември 2025 г.</b>				
Лизингови плащания	14 913	45 743	52 558	113 214
Финансови разходи	(2 535)	(6 989)	(12 531)	(22 055)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>12 378</b>	<b>38 754</b>	<b>40 027</b>	<b>91 159</b>

**31 декември 2024 г.**

Лизингови плащания	5 253	6 430	1 940	13 623
Финансови разходи	(294)	(556)	(41)	(891)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>4 959</b>	<b>5 874</b>	<b>1 899</b>	<b>12 732</b>

**Лизингови плащания които не се признават като пасив**

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за неми за 2025 г. включени в разходите за външни услуги в размер на 574 хил. лв. представляват плащания по краткосрочни договори наем на активи с ниска стойност и/или с променливи плащания и съответно не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори.

Разходите за лихви по лизингови договори включени във финансовите разходи за годината приключваща на 31 декември 2025 са 2 635 хил. лв. (2024: 563 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за главници по лизингови договори за годината приключваща на 31 декември 2025 г. е 16 475 хил. лв. (2024: 13 281 хил. лв.).

**21. Търговски и други задължения**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Търговски задължения	40 505	44 290
Задължения по договори за обратно изкупуване на ценни книжа	1 946	3 891
Гаранции	2	2
Други задължения	128	11
<b>Финансови пасиви</b>	<b>42 581</b>	<b>48 194</b>
Получени аванси	1 120	2 271
Данъчни задължения	-	4
Други нефинансови задължения	1 580	637
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>2 700</b>	<b>2 912</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>45 281</b>	<b>51 106</b>

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

**22. Приходи**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от продажба на стоки	182 597	178 756
Приходи от предоставяне на услуги	6 572	11 019
	<b>189 169</b>	<b>189 775</b>

Представените от Групата приходи от продажба на стоки се отчитат в определен момент от времето, а приходите от услуги с течение на времето.

### 23. Разходи за материали

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за ел. енергия	(2 554)	(2 568)
Разходи за отопление	(579)	(519)
Разходи за ремонт и поддръжка	(255)	(203)
Разходи за автомобили и горива	(251)	(257)
Разходи за консумативи	(227)	(214)
Декорация на магазини	(151)	(114)
Други	(203)	(145)
	<b>(4 220)</b>	<b>(4 020)</b>

### 24. Разходи за външни услуги

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за реклама	(3 502)	(4 694)
Разходи за охрана	(1 718)	(1 389)
Транспортни разходи	(1 363)	(1 264)
Разходи за застраховки	(808)	(303)
Консултантски и правни услуги	(801)	(515)
Разходи за такси	(801)	(866)
Разходи за наем	(574)	(1 449)
Комуникации	(149)	(99)
Разходи за одиторски услуги	(165)	(136)
ИТ поддръжка	(23)	(30)
Правни	-	(31)
Други	(1 359)	(1 048)
	<b>(11 263)</b>	<b>(11 824)</b>

Възнаграждението за одит за 2025 г. на Бул Одит ООД е в размер на 50 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги несвързани с одита.

### 25. Други разходи

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за местни данъци и такси	(538)	(484)
Разходи за обезценка на стоки	(430)	-
Командировки	(84)	(58)
Представителни разходи	(38)	(23)
Промоционални събития	(34)	(36)
Разходи за набиране и обучение на персонал	(34)	(29)
Обезценка на вземания	-	(24)
Загуба от апортиране на инвестиционни имоти	-	(1 275)
Глоби и санкции	-	(714)
Други	(878)	(219)
	<b>(2 036)</b>	<b>(2 862)</b>

### 26. Приходи от лихви

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от лихви свързани с:		
- предоставени заеми	1 290	417
- цедирани вземания	229	1 112
- други	611	55
<b>Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност</b>	<b>2 130</b>	<b>1 584</b>

## 27. Разходи за лихви

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за лихви свързани с:		
- получени заеми	(4 453)	(1 568)
- облигационен заем	(1 173)	(911)
- лизингови договори	(2 635)	(563)
- други	(3)	(2 786)
<b>Разходи за лихви по финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(5 828)</b>

## 28. Други финансови позиции, нетно

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(1 085)	(1 192)
Други	(19)	1
	<b>(1 104)</b>	<b>(1 191)</b>

## 29. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Резултат на дружествата от Групата преди данъчно облагане	(2 072)	6 635
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	<b>(663)</b>
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(1 714)	(2 260)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 644	2 392
Приспадане на данъчни загуби от предходни години	-	144
<b>Текущ разход от данъци върху дохода</b>	<b>(70)</b>	<b>(387)</b>
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(848)	(54)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(918)</b>	<b>(441)</b>

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

## 30. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието майка.

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:

	2025	2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	2 746 673	6 198 000
Средно претеглен брой акции	56 010 597	56 010 597
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.05</b>	<b>0.11</b>

### 31. Сделки и разчети със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционерите на компанията-майка и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### 31.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите и управителите на дружествата от Групата. Възнагражденията на ключовия управленски персонал на Дружеството-майка включват следните разходи:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати включително бонуси	(660)	(440)
Разходи за социални осигуровки	(56)	(55)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(716)</b>	<b>(495)</b>

### 32. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в консолидирания отчет за паричните потоци:

2025 г.

- Съгласно няколко договора за цесии Групата придобива вземания, представляващи вземания по цесии в размер на 7 532 хил. лв. (пояснение 13). Към 31.12.2025 г. вземанията по тези договори са в размер на 5 863 хил. лв., от които 5 694 хил. лв. главници и 131 хил. лв. лихви.
- Групата е погасила свои търговски задължения към доставчици на стоки, чрез протоколи за прихващане на насрещни вземания по договори за рекламни услуги и бонуси в размер на 7 552 хил. лв. (2024 г: 8 061 хил. лв.). Сумите се с начислен ДДС.

2024 г.

- Съгласно няколко договора за цесии Групата придобива вземания, представляващи вземания по цесии в размер на 4 362 хил. лв. (пояснение 13). Към 31.12.2024 г. вземанията по тези договори са в размер на 4 423 хил. лв., от които 4 292 хил. лв. главници и 131 хил. лв. лихви.

### 33. Условни пасиви

Не са възникнали условни пасиви за Групата, с изключение на издадени банкови гаранции в полза на търговски партньори в размер на 2 565 хил. лв. към 31 декември 2025 г.

Групата не е страна по заведени значителни правни иски.

### 34. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Финансови активи по амортизирана стойност	13	62 339	63 509
Пари и парични еквиваленти	155	2 726	1 534
		<b>65 065</b>	<b>65 043</b>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	12	40 077	42 303
		<b>105 142</b>	<b>107 346</b>

  

Финансови пасиви	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	19	161 779	135 667
Търговски и други задължения	21	42 581	48 194
Задължения по лизингови договори	20	91 159	12 732
		<b>295 519</b>	<b>196 593</b>

Вижте пояснение 4.18 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви отчитани по справедлива стойност са описани в пояснение 36.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

### 35. Рискове свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 4.18. Най-значимите финансови рискове на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от ръководството на Групата. 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. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове на които е изложена Групата са описани по-долу.

#### Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

##### 35.1. Валутен риск

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

##### 35.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на лихвен риск от заемните средства с променлив лихвен процент. Промените в лихвените равнища през 2025 г. бяха оценени от ръководството на Групата като несъществени.

##### 35.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани търгувани акции.

Инвестициите в капиталови инструменти се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Финансовите активи описани по-горе се държат с цел търговия на регулирания или извънборсовия пазар.

#### 35.4. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи признати в края на отчетния период (вижте пояснение 34).

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти установени индивидуално или по групи и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Групата 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.

Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели ръководството счита че кредитната оценка на търговски вземания които не са с изтекъл падеж е добра.

Кредитният риск относно паричните средства се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи отчитани по амортизирана стойност към 31 декември са както следва:

Обезценка на финансови активи по амортизирана стойност	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	4 024	3 250
Погасени вземания	184	-
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	(1 283)	(1 642)
Възникване на очаквани кредитни загуби	986	2 416
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>3 911</b>	<b>4 024</b>

#### 35.5. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 ежемесечно. 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 Групата за периода.

Групата 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.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2025 г.	Текущи	Нетекущи		Общо
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	
Заеми	91 231	63 214	7 334	161 779
Търговски и други задължения	42 581	-	-	42 581
Задължения по лизингови договори	14 913	45 743	52 558	113 214
<b>Общо</b>	<b>148 725</b>	<b>108 957</b>	<b>59 892</b>	<b>317 574</b>

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

31 декември 2024 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекущи От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Заеми	102 306	54 940	3 761	161 007
Търговски и други задължения	48 194	-	-	48 194
Задължения по лизингови договори	5 253	6 430	1 940	13 623
<b>Общо</b>	<b>155 753</b>	<b>61 370</b>	<b>5 701</b>	<b>222 824</b>

### 36. Оценяване по справедлива стойност

#### 36.1. 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 2025 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Финансови активи</b>			
Некотиранни капиталови инструменти	-	33 514	33 514
Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	881	881
Борсови капиталови инструменти	5 682	-	5 682
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>	<b>5 682</b>	<b>34 395</b>	<b>40 077</b>
<b>31 декември 2024 г.</b>			
<b>Финансови активи</b>			
Некотиранни капиталови инструменти	-	31 592	31 592
Борсови капиталови инструменти	10 711	-	10 711
<b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b>	<b>10 711</b>	<b>31 592</b>	<b>42 303</b>

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 или други и 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 дисконтираните парични потоци с тежест от 100%.

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

#### 36.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември оценявани периодично по справедлива стойност:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Ниво 3</b>	<b>Ниво 3</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти</b>		
- земи	100 889	102 091
- сгради	43 396	42 338
	<b>144 285</b>	<b>144 429</b>

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценката по справедлива стойност на земите и сградите е определена 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 Групата 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.

Инвестиционните имоти са преоценени на 31 декември 2025 г. Предишната преценка е била извършена на 31 декември 2024 г.

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

	<b>Инвестиционни имоти</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	155 101	148 108
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 976	1 707
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	25 945	10 672
Отписани активи в резултат на бизнескомбинация	(4 120)	-
Придобивания	-	11
Отписани активи	-	(5 397)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>180 902</b>	<b>155 101</b>

### 37. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Групата определя собствения капитал на основата на балансовата му стойност представена в отчета за финансовото състояние. Нетният дълг включва сумата на заемите намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>125 624</b>	<b>119 164</b>
Заеми	161 779	135 667
- Пари и парични еквиваленти	(2 726)	(1 534)
<b>Нетен дълг</b>	<b>159 053</b>	<b>134 133</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>284 677</b>	<b>253 297</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>56%</b>	<b>53%</b>

### 38. Равнение на задълженията произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми	Лизингови договори	Общо
<b>1 януари 2025 г.</b>	<b>135 667</b>	<b>12 732</b>	<b>148 399</b>
<b>Парични потоци:</b>			
постъпления	72 884	-	72 884
Плащания	(51 941)	(16 475)	(68 416)
<b>Непарични промени:</b>			
Промяна в срока на ползване на активи с право на ползване	-	94 902	94 902
Други промени	5 169	-	5 169
<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>161 779</b>	<b>91 159</b>	<b>252 938</b>
	<b>Заеми</b>	<b>Лизингови договори</b>	<b>Общо</b>
<b>1 януари 2024 г.</b>	<b>148 813</b>	<b>25 019</b>	<b>173 832</b>
<b>Парични потоци:</b>			
Плащания	(13 608)	(13 281)	(26 889)
<b>Непарични промени:</b>			
Други промени	462	994	1 456
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>135 667</b>	<b>12 732</b>	<b>148 399</b>

### 39. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.
- Ефектите и икономическите последици от военните действия с участието на САЩ, Израел и държави от Близкия изток не могат да бъдат изцяло оценени на този етап, но съществуват индикации за потенциално сериозно въздействие върху световната икономика. По-слабата икономическа активност в глобален план или по-нататъшното забавяне на темповете на световната търговия биха могли допълнително да ограничат икономическия растеж в еврозоната. Към момента ръководството на Групата счита, че те няма да окажат съществено пряко влияние върху дейността ѝ, но е възможно да се отразят на процеса на финансиране на дейностите на Групата на Родна Земя Холдинг АД.
- На 27.02.2025 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД и е взето решение за освобождаване на Захари Василев Занев като управител на дъщерно дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД и на негово място е избран нов управител – Надя Красимиорова Ангелова. Промяната е вписана в Търговски регистър на 07.03.2025 г.
- На 20.03.2025 г. са заличени Захари Василев Занев и Цвета Иванчева Кънчева като управляващи и представляващи дъщерно дружество Баумакс България ООД и на тяхно място са назначени Кристина Благоева Христова и Стоян Савов Савов.

**40. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Родна земя холдинг АД на 29.04.2026 г.



# **ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**2025 г.**

# Годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна земя холдинг“ АД за 2025 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2025 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на Групата, както и преглед на нейното състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправена. 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 Групата през 2025 г.

Групата се състои от:

**Компанията-майка РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД**, която 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 от 28 февруари 1998 г.

Дружеството е регистрирано по Закона за ДДС.

**Капитал:** Първоначално капиталът „Родна земя холдинг“ АД е в размер на 228 943 лева., разпределен в 228 943 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една. В резултат на преобразуване през 2014 г., 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. На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване.

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 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, бул. „Владимир Вазов“ № 83, тел./факс 02/8164551, e-mail: [account@rodnazemya.bg](mailto:account@rodnazemya.bg), електронна страница в интернет: [www.rodnazemya.bg](http://www.rodnazemya.bg)

Към датата на подаване на отчета дружеството-майка на Групата няма открити клонове.

**Публичност:** РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично дружество, регистрирано от Комисията за финансов надзор

Търговия на акции: Българска фондова борса – София, Сегмент акции Standard

**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.

**Търговия на акции:** 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.

#### Управление на дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество. Дружеството има едностепенна система на управление.

Органите на управление на Дружеството-майка са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите. Съветът на директорите е в следния състав:

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

Дружеството-майка се представлява заедно от Бисер Лозев – Изпълнителен директор и Светослав Янев – Председател 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.

#### Дъщерни дружества:

Към 31.12.2025 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

<b>Име на дъщерното предприятие</b>	<b>Основна дейност</b>
<b>Хедус АД</b>	Неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки
<b>Баумакс България ООД</b>	Търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.
<b>Би Енд О Хедус ЕООД</b>	Сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника
<b>Агробизнес Истейтс АД</b>	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди
<b>Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ</b>	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем
<b>ХИТ Хипермаркет ЕООД</b>	Покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи
<b>Ритейл Парк Мисионис ЕООД (до 30.12.2025 г.)</b>	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди, покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален вид.

<b>КБМ ЕООД</b>	Покупка на стоки и всички видове вещи в с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, износ: търговско представителство и посредничество: комисионни; превозни сделки: технически консултации и маркетингови проучвания..
<b>ТТ Партнерс ЕООД</b>	Търговия на дребно и едро с хранителни и промишлени стоки, отдаване под наем на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена от законите на Република България.

Към 31 декември 2025 г. персоналът на Групата е 864 души.

#### Основни акционери на Родна Земя Холдинг АД са:

	31 декември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 188 860	19.98%	11 190 860	19.98%
УПФ „ЦКБ-Сила“	3 904 124	6.97%	3 373 964	6.02%
УПФ „Съгласие“	3 876 000	6.92%	3 876 000	6.92%
Юридически лица (под 5% участие)	36 935 895	65.94%	37 463 999	66.89%
Физически лица	105 718	0.19%	105 774	0.19%
	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>

#### Геополитически рискове и несигурност

Към датата на изготвяне на представените финансови отчети глобалната икономическа среда остава повлияна от повишена несигурност, обусловена от продължаващи геополитически напрежения, включително военните конфликти между Украйна и Русия, и тези в Близкия изток, както и нарастващи търговски ограничения и санкционни режими. Тези обстоятелства оказват съществено влияние върху макроикономическата среда, като водят до повишена волатилност на енергийните и суровинните пазари, колебания в лихвените проценти и валутните курсове, затруднения във веригите на доставки и по-ограничен достъп до финансиране в определени региони.

В резултат на горепосочените фактори се наблюдава засилена несигурност по отношение на икономическите перспективи, което увеличава степента на преценка и използването на допускания при изготвянето на финансовите отчети, особено в области, изискващи значителни управленски оценки и прогнози.

Групата е изложена на непреки влияния от текущата геополитическа и икономическа обстановка. Потенциалните негативни въздействия могат да включват, без да се ограничават до увеличение на разходите за енергия, суровини, транспорт и труд и повишена волатилност на финансовите пазари, оказваща влияние върху оценката на финансови активи и пасиви. Тези фактори могат да окажат влияние върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството в краткосрочен и/или средносрочен план.

## Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2025 хил. лв.	2024 Хил. лв.	Изменение спрямо предходния период в %
Приходи от основна дейност	189 169	189 775	(0.32)%
Себестойност на продадените стоки	(130 808)	(133 105)	(1.73)%
Други оперативни приходи	8 480	21 738	(60.99)%
Оперативни разходи	(61 675)	(66 338)	(7.03)%
Нетни разходи за лихви	(6 136)	(4 244)	44.58%
Други финансови разходи (Загуба) / Печалба за годината преди данъци	(1 104)	(1 191)	(7.30)%
Печалба за годината след данъци	(2 072)	6 635	(131.22)%
	5 777	6 114	(5.51)%

Финансовият резултат за отчетната 2025 г. е загуба преди данъци в размер на (2 072) хил. лв., а след облагане с данък 5 777 хил. лв. Отчетеното намаление в размер на 131.22% за brutния и намаление с 5.51% за нетния резултат или с 8 707 хил. лв., респ. 337 хил. лв., спрямо сравнителния период се дължи основно на увеличението на приходите от продажба на инвестиции в дъщерни дружества и другите приходи през 2025 г. Приходите от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти бележат увеличение спрямо 2024 г. Отчетено е увеличение на нетните лихвени разходи, които спрямо 2024 г. бележат увеличение с 44.58%. Отчетеното намаление в приходите от основна дейност с 0.32% е основно в резултат от намалението на приходите от продажба на стоки от дъщерното дружество Баумакс България ЕООД.

### 3. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2026 г.

Бизнес стратегията на Групата е насочена към управление на инкорпорираните бизнеси, развитие на планираните проекти, за осъществяването на които Групата ще разполага с солидна основа и ще се търсят основно чуждестранни партньори.

Една от насоките за бъдещото развитие на дейността на Групата, която ръководството е планирало, е свързана с разширяването и утвърждаването на водещата позиция на дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД на пазара на търговията на дребно с хранителни и нехранителни продукти. За тази цел ръководството планира да осъществи следните действия:

- Подобряване на стоквата структура, намаляване на броя на позициите с ниски или нулеви продажби, използвайки правото на връщане към доставчиците или организиране на разпродажба.
- Подобряване на ротацията на стоки;
- Увеличаване на асортимента в магазините на ХИТ Хипермаркет ЕООД чрез добавяне на нови продукти, което ще позволи на Групата да има по-пълно предложение към клиентите, добавяне на стоки във високия ценови сегмент;
- Подобряване на структурата на доставки, увеличаване на броя на местни доставчици, което ще гарантира по-голяма гъвкавост и надценка, както и по-добри условия на плащане;
- Намаляване на наемите на магазините, оптимизиране на финансовите, оперативните и маркетинговите разходи;
- Оптимизация на IT разходите;
- Създаване на онлайн платформа за продажба на стоките, които се предлагат от веригата.
- Развой на стандартния формат магазини за други ключови градове;

Ръководството отчита риска свързан с войната в Украйна и инфлационния натиск върху световната икономика, като предприема текущи действия за управлението на Групата в настоящата ситуация. Управлението на ликвидността, доставките, бързата промяна в цените, както и нивата на заплащане на личния състав са основни посоки, върху които групата извършва стратегически контрол и планиране.

Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД предприема всички необходими мерки, с цел запазване здравето на работещите и да минимизира влиянието на кризата от пандемията на този етап.

Групата ще продължи да развива успешната дейност на Баумакс България ООД, като за целта планира нова концепция за търговските площи, която включва разполагане на хранителна верига, магазин за техника, банка, мобилен оператор, аптека и ресторант на територията на парковете. Опитът показва, че прилагането на този вид концепция повишава значително клиентопотока, което е стратегическо за развитието на Баумакс. Хранителната верига ще бъде разположена и в други 12 точки извън обектите на Баумакс. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД продължава реорганизацията на в дейността на Баумакс България, като планира да запази стратегическите действия, които пряко ще повлияят положително върху Бизнес модела на дружеството.

#### **4. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Дружествата от Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не са извършвали научноизследователска и развойна дейност през годината от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

#### **5. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И 247 ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН**

Акциите на дружеството-майка „Родна Земя Холдинг“ АД са приети за търговия на Българска Фондова Борса – София АД на 29 май 1998 г.

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 31.12.2025 г. дружеството не притежава собствени акции.

Дъщерните дружества не са придобивали и не притежават акции от предприятието-майка.

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 предприятието-майка.

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

На членовете на Съвета на директорите са изплатени от Родна Земя Холдинг АД и неговите дъщерни дружества възнаграждения в размер на 205 хил. лв. и социални осигуровки 36 хил. лв.

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 на дружеството-майка.

5. Участие 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:

##### **1. Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД:**

- Управител и член на СД на „Агробизнес Истейтс“ АД, гр. Добрич; Управител и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ; Управител на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД, Член на управителен съвет на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр. София; Член на СД на „ХЕДУС АД“, гр. София.

- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

##### **2. Светослав Аспарухов Янев – председател на СД:**

- член на СД на „Агробизнес Истейтс“ АД, гр. Добрич; Управител и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ; Управител и член на СД на „Ломски Мелници-София“ АД, гр. София; член на СД на „Ломски Мелници“ АД, гр. Лом;

- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

##### **3. Теодора Валериева Тодорова – член 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.

## **Разкриване на регулирана информация**

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

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

## **6. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

## **7. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

- Ефектите и икономическите последици от военните действия с участието на САЩ, Израел и държави от Близкия изток не могат да бъдат изцяло оценени на този етап, но съществуват индикации за потенциално сериозно въздействие върху световната икономика. По-слабата икономическа активност в глобален план или по-нататъшното забавяне на темповете на световната търговия биха могли допълнително да ограничат икономическия растеж в еврозоната. Към момента ръководството на Групата счита, че те няма да окажат съществено пряко влияние върху дейността му, но е възможно да се отразят на процеса на финансиране на дейностите на Групата на Родна Земя Холдинг АД.

- На 27.02.2025 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД и е взето решение за освобождаване на Захари Василев Занев като управител на дъщерно дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД и на негово място е избран нов управител – Надя Красимилова Ангелова. Промяната е вписана в Търговски регистър на 07.03.2025 г.

- На 20.03.2025 г. са заличени Захари Василев Занев и Цвета Иванчева Кънчева като управляващи и представляващи дъщерно дружество Баумакс България ООД и на тяхно място са назначени Кристина Благоева Христова и Стоян Савов Савов.

## **8. НЕМАТЕРИАЛНИ РЕСУРСИ**

Директива 2013/34/ЕС не изисква оповестяването на информация за нематериални ресурси, различни от нематериалните активи, признати в баланса. Поради тази причина ръководството на Групата счита, че наличната оповестена информация в пояснение 7 „Нематериални активи“ от годишния консолидиран финансов отчет съдържа необходимата информация за нематериалните активи на Групата към 31 декември 2025 г., състоящи се от търговска марка с балансова стойност 3 698 хил. лв. и софтуерни лицензи с балансова стойност 1 087 хил. лв.

## **II. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, НА КОИТО Е ИЗЛОЖЕНА ГРУПАТА**

### **Рискове, свързани с финансовите инструменти:**

- Категории финансови активи и пасиви

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

<b>Финансови активи</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	62 339	63 509
Пари и парични еквиваленти	2 726	1 534
	<b>65 065</b>	<b>65 043</b>

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:	40 077	42 303
	<b>105 142</b>	<b>107 346</b>

<b>Финансови пасиви</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	161 779	135 667
Търговски и други задължения	42 581	48 194
Задължения по лизингови договори	91 159	12 732
	<b>295 519</b>	<b>196 593</b>

### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на финансовите рискове**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които са изложени дружествата от Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружеството-майка 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.

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### **Анализ на пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

#### **Валутен риск**

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

#### **Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2025 г. Групата е изложена на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

#### **Други ценови рискове**

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции както следва:

Инвестициите в капиталови инструменти се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Финансовите активи описани по-горе се държат с цел търговия на регулирания или извънборсовия пазар.

Финансовите активи, описани по-горе, се държат с цел търговия на регулирания или извънборсовия пазар.

#### **Анализ на кредитния риск**

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

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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.

Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи отчитани по амортизирана стойност към 31 декември са, както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Обезценка на финансови активи по амортизирана стойност		
Салдо към 1 януари	4 024	3 250
Погасени вземания	184	-
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	(1 283)	(1 642)
Възникване на очаквани кредитни загуби	986	2 416
Салдо към 31 декември	<b>3 911</b>	<b>4 024</b>

### Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 ежемесечно. 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 Групата за периода.

Групата 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.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2025г.	Текущи	Нетекущи		Общо
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	91 231	63 214	7 334	161 779
Търговски и други задължения	42 581	-	-	42 581
Задължения по лизингови договори	14 913	45 743	52 558	113 214
<b>Общо</b>	<b>148 725</b>	<b>108 957</b>	<b>59 892</b>	<b>317 574</b>

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания.

Групата 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.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ.7 ОТ ЗППЦК**

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

През 2025 г. Групата на Родна Земя Холдинг АД продължи да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление.

Групата на 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 като дружество майка, както и всички дъщерни компании осъществяват 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 дъщерните дружества. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани и индивидуално определени в длъжностните характеристики на участниците.

Ръководството на компанията-майка се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрена система за управление на рисковете и усилията са насочени към 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 рисковете 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 в Групата. 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 2025 г. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД нито е получавала, нито е отправяла предложения за поглъщане.

**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 31.12.2025 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка са:

	31 декември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 188 860	19.98%	11 190 860	19.98%
УПФ „ЦКБ-Сила“	3 904 124	6.97%	3 373 964	6.02%
УПФ „Съгласие“	3 876 000	6.92%	3 876 000	6.92%
Юридически лица (под 5% участие)	36 935 895	65.94%	37 463 999	66.89%
Физически лица	105 718	0.19%	105 774	0.19%
	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>

**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**

В групата на „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 компанията-майка се приемат от Общото събрание на акционерите. Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД Съветът 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 преизбирани без ограничения. Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите 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;

#### **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 като дружество майка 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-майка 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 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 Групата.

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.

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД от 19.08.2020 г. е предложен нов независим член на Одитния комитет – Гергана Крумова Александрова. На общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 30.09.2020 г. е избран новия член на Одитния комитет.

Комитетът препоръчва за избирание регистрирания одитор, който да извърши независим финансов одит на дружеството и наблюдава неговата независимост в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

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

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

Основните функции на Одитния комитет са:

- 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 Групата съгласно изискванията на ЗНФО, 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;**

Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на административните и управителните органи 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 анти-дискриминация, равнопоставеност и толерантност при управленските процеси.

#### **IV. 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 отчетния финансов период**

Групата приключи 2025 г. с общо приходи от дейността в размер на 189 169 хил. лв. (2024 г.: 189 775 хил. лв.). Отчетено е намаление в размер на 0.32 % спрямо съпоставимите за 2024 г. или с 606 хил. лв. по-малко. Групата, чрез дъщерното си дружество Баумакс България ООД развива дейността си, в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България, опериращи под марката ХоумМакс. Баумакс България ООД е една от най-големите търговски вериги от типа „Направи си сам“ в България, с търговска площ от над 105 000 кв.м. Търговските обекти на Дружеството ежедневно се посещават от повече от 16 000 клиента. Групата, чрез дъщерното си дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД, развива дейността си чрез два магазина, позиционирани в град София, съответно Хит Младост и Хит Люлин с обща площ над 16 000 кв. м. Търговската дейност на ХИТ Хипермаркет ЕООД се осъществява, чрез продажба на дребно основно на хранителни и нехранителни стоки в двата хипермаркета разположени в гр. София – кв. Модерно предградие и кв. Младост.

Приходите от предоставени услуги на Групата възлизат на 6 572 хил. лв. или само 3.32% от общия размер на приходите (2024 г.: 11 019 хил. лв. или 5.74% от общо приходи). Това представлява намаление с 4 447 хил. лв. спрямо предходния отчетен период. Приходите от предоставяне на услуги на Групата не са регулярни и не могат да бъдат отнесени към конкретен оперативен сегмент.

**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.**

Във връзка с основната си дейност Групата реализира следните основни видове приходи:

- печалби от операции с финансови инструменти
- печалби от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти
- приходи от наеми и услуги
- приходи от продажба на стоки
- приходи от лихви

Приходите на Групата нямат зависимост към конкретен контрагент.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от продажба на стоки	182 597	178 756
Приходи от предоставяне на услуги	6 572	11 019
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	1 899	2 787
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 976	1 707
Други приходи от основна дейност	2 320	3 027
Приходи от лихви	2 130	1 584

### **3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Групата**

На 18.12.2025 г. Родна Земя Холдинг АД сключва предварителен договор за продажба на 100% от дяловете в „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД. На 30.12.2025 г. е сключен окончателен договор за прехвърляне на дяловете. Печалбата от продажбата в размер на 2,353 хил. лв. е включена в печалбата за годината от преустановени дейности в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

На 18.12.2024 г. дъщерно дружество КБМ ЕООД е сключило предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове за 100% от капитала на Виплюс ЕООД, а на 14.03.2025 г. беше подписан окончателният договор. Поради тази причина активите и пасивите на Виплюс ЕООД са представени към 31 декември 2024 г. в консолидирания отчет за финансовото състояние на редове „Активи, класифицирани като държани за продажба“ и съответно „Пасиви, класифицирани като държани за продажба“ съгласно МСФО 5. Печалбата от продажбата в размер на 6,413 хил. лв. е включена в печалбата за годината от преустановени дейности в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

През 2025 г. Дружеството е извършило нова емисия на обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации с номинална стойност 15 000 000 евро с дата на издаване 03.07.2025 г.

### **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**

Информацията относно сделките, сключени между Групата и свързани лица през отчетния период е посочена в приложение 31 към консолидирания годишен финансов отчет „Сделки със свързани лица“.

„Родна Земя Холдинг“ АД не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

### **5. Информация за събития и показатели с необичаен за „Родна Земя Холдинг“ АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му.**

В Групата не са настъпили събития с необичаен характер.

### **6. Сделки водени извънбалансово**

През отчетния период не са водени сделки извънбалансово.

### **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**

- Краткосрочни финансови активи

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период, както и предоставените краткосрочни заеми и лихвите по тях.

<b>Краткосрочни финансови активи</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	62 339	63 509
Пари и парични еквиваленти	2 726	1 534
	<b>65 065</b>	<b>65 043</b>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:		
	40 077	42 303
	<b>105 142</b>	<b>107 346</b>

- **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Групата представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2025 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 180 902 хил. лв.

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

	<b>Земи</b>	<b>Сгради</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	<b>102 091</b>	<b>53 010</b>	<b>155 101</b>
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи в резултат на бизнескомбинация	(4 120)	-	(4 120)
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	25 945	-	25 945
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 918	1 058	3 976
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>126 834</b>	<b>54 068</b>	<b>180 902</b>

Информация относно инвестиции в нематериални активи и недвижими имоти е посочена в пояснителни бележки 7 „Нематериални активи“ и 8 „Имоти, машини и оборудване“ от консолидирания финансов отчет.

**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**

Информация за получените заеми от „Родна Земя Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества са посочени в пояснение 19 „Заеми“ от консолидирания годишен финансов отчет.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Информация за отпуснатите заеми от „Родна Земя Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества са посочени в пояснение 13 „Финансови активи по амортизирана стойност“ от консолидирания годишен финансов отчет.

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

През 2025 г. Групата, чрез дружеството-майка е извършило нова емисия на обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации с номинална стойност 15 000 000 евро с дата на издаване 03.07.2025 г.

Набраните постъпления от облигационния заем в размер на 15 000 000 евро / 29 337 хил. лв./ са използвани за следните направления, съгласно посочената по-горе, цел на Облигационния заем (подредени в низходящ ред по приоритет на използванията):

- Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия от холдинговата структура – 11 758 хил. евро. Тези инвестиции, от своя страна, са предназначени и за развитие групата:
  - 9 890 хил. евро. за инвестиции в дъщерното дружество „Агробизнес Истейтс“ АД.
  - 1 868 хил. евро за инвестиции в дъщерното дружество „Хедус“ АД.
- Оптимизация на капиталовата структура на холдинговата структура. Подобряване на доходността на собствения капитал, чрез оптимизиране на задълженията и постигане на по-ниски лихвени нива – 3 242 хил. евро. Това направление включва:
  - 3 154 хил. евро за покупка на финансови активи;
  - 88 хил. евро за погасяване на различни други задължения на по-ниска стойност.

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

Групата не е публикувала прогнози за финансов резултат за 2025 г. Същевременно, публично оповестените намерения на Групата 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**

Групата 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.**

Групата 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 2025 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

#### **15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете**

В дружеството майка и дъщерните компании 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 2025 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 и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.**

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества:

	<b>2025</b>
	<b>лв.</b>
Бисер Лозков Лозев - заплати	79 200
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	13 824
Светослав Янев – заплати	100 400
Светослав Янев - социални осигуровки	16 044
Теодора Валериева Тодорова – заплати	26 044
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	5 833
<b>Общо начислени и платени възнаграждения</b>	<b>241 345</b>

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и управителите на дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД:

	<b>2025</b>
	<b>лв.</b>
Бисер Лозков Лозев - заплати	33 200
Светослав Янев – заплати	30 200
Захари Занев – заплати	38 422
Захари Занев – социални осигуровки	2 140
Цвета Кънчева – заплати	31 227
Цвета Кънчева – социални осигуровки	2 140
Кристина Христова - заплати	144 733
Кристина Христова – социални осигуровки	7 070
Красимир Атанасов - заплати	88 520
Красимир Атанасов – социални осигуровки	3 928
Стоян Савов - заплати	75 430
Стоян Савов – социални осигуровки	3 855
Тончо Георгиев – заплати	13 000
Тончо Георгиев - социални осигуровки	987
<b>Общо начислени и платени възнаграждения</b>	<b>474 852</b>

**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 Родна земя холдинг АД, 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.**

На Дружеството-майка 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.**

Към 31.12.2025 г. дружествата в Групата нямат висящи съдебни административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер 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-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на дружеството-майка. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на дружеството-майка, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на дружеството-майка, 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. Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Владимир Вазов № 83.

**22. Друга информация по преценка на Групата**

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

---

## V. НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на Родна Земя Холдинг АД декларира своята ПОЛИТИКА ЗА СОЦИАЛНА ОТГОВОРНОСТ, която е документирана, прилагана, поддържана и съобщена на всички нива в структурата на Групата.

Политиката за социална отговорност на Родна Земя Холдинг АД е насочена към извършване на дейностите в условията на стратегическо управление, което допринася за устойчиво икономическо развитие, коректни и етични трудови отношения с работниците и служителите, техните семейства и обществото като цяло с цел подобряване на качеството на живот.

Ръководството се ангажира да създава необходимите условия за спазване изискванията на Система за социална отговорност и за активното съдействие на ръководния и изпълнителски персонал в нейното развитие.

Ръководните принципи на Родна Земя Холдинг АД по отношение на социалната отговорност включват:

- спазване на приложимите национални закони и други изисквания и зачитане на международните актове и тяхното тълкуване в областта на социалната отговорност;
- недопускане на детски труд в противоречие с трудовото законодателство;
- недопускане на участие или съдействие за използването на принудителен или задължителен труд;
- недопускане на трафик на хора;
- осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд на своите служители;
- уважение и зачитане на правата на човека и неговите основни свободи определени в Всеобщата декларация за правата на човека;
- защита на общоприетите човешки ценности;
- развитие и мотивиране на персонала;
- осигуряване на сигурност в разплащанията;
- поддържане на адекватно заплащане на труда с навременно плащане на работните заплати, данъците и видовете осигуровки на служителите и работниците;
- осигуряване ефективност на документирането, изпълняването, поддържането и разпространението на политиката в достъпна разбираема форма до всички служители, включително ръководен, технически и изпълнителски персонал, както и до подизпълнители и доставчици;

### 1. Бизнес модел

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

Групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД включва следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност
<b>Хедус АД</b> <b>Баумакс България ООД</b>	неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.
<b>Би Енд О Хедус ЕООД</b> <b>Агробизнес Истейтс АД</b>	сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди
<b>Пълдин Пропъртис</b> <b>Инвест АДСИЦ</b>	инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност
ХИТ Хипермаркет ЕООД	покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи
Ритейл Парк Мисионис ЕООД (до 30.12.2025 г.)	управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди, Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид;
КБМ ЕООД	Покупка на стоки и всички видове вещи в с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, износ: търговско представителство и посредничество: комисионни; превозни сделки: технически консултации и маркетингови проучвания..
ТТ Партнерс ЕООД	Търговия на дребно и едро с хранителни и промишлени стоки, отдаване под наем на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена от законите на Република България.

**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.

Някои от по-конкретните цели, поставени от ръководството на Родна земя Холдинг АД, са:

- поддържане на високи темпове на растеж на активите и собствения капитал на групата, което е свързано с осигуряване на стабилна дългосрочна възвръщаемост на акционерите;
- утвърждаване на Родна земя Холдинг АД като холдинг със сериозно присъствие в икономиката на България;
- стремеж към лидерска позиция сред публичните дружества в България и подобряване на международната известност на групата.

## 2. Описание на политиките

За Родна Земя Холдинг АД е от приоритетно значение да съблюдава високи стандарти във всички свои делови взаимоотношения. В процедурите на дружеството са заложили механизми, които гарантират на висшия управленски състав и на всички заинтересовани страни адекватното и ефективно функциониране на системите за вътрешен контрол, управление на риска, отчетност и прозрачност.

Групата прилага ясна и категорична политика, както и прозрачни процедури за оценка, избор и взаимодействие със своите партньори, доставчици, клиенти и всички заинтересовани страни. Освен осигуряването на надеждни и висококачествени продукти и услуги, служителите на Родна Земя Холдинг АД имат за цел да обслужват прецизно потребностите, правата и интересите на нашите клиенти, да търсят взаимна изгода, да спазват закона и вътрешните правила и да работят при пълна поверителност, съгласно изискванията на действащото законодателство в страната. Родна Земя Холдинг АД влага сериозни ресурси и усилия, за да проучи, формулира и подбере подходящите решения, с които да предотврати възникването на всеки срещнат в

практиката проблем.

### **Политика за борба против корупцията**

Родна Земя Холдинг АД не толерира каквато и да е форма на подкуп или корупция. В частност, дружеството приема да се въздържа от всякакви действия и поведение, които биха могли да бъдат възприети като активен или пасивен подкуп.

Служителите са задължени да спазват Закона за мерките срещу прането на пари, Правилника за приложение на Закона за мерките срещу прането на пари, Закона за мерките срещу финансирането на терористична дейност и вътрешните правила за контрол и предотвратяване на пране на пари и финансиране на терористична дейност.

Прилагат се изпитани процедури, които гарантират активите на Групата и предотвратяват търговията с вътрешна информация и евентуални злоупотреби от страна на служителите. Освен с грижа за клиента, бизнес партньорите, властите и обществото, всички служители на Родна Земя Холдинг АД се ангажират и с това да осигурят справедливо отношение към всички свои колеги, както и да се придържат стриктно към изискванията на Закона за защита от дискриминация.

За Родна Земя Холдинг АД доброто корпоративно управление предполага на първо място уважение към акционерите, които са гласували доверие на ръководството, както и осъзнаване на непосредствените и дългосрочните ползи от управленската прозрачност.

### **Политика по отношение на служителите**

Водени от предизвикателствата на съвременната пазарна среда и в отговор на повишаващите се изисквания, ръководството вярва, че успешен бизнес и стабилно развитие са възможни само чрез фокусиране върху качеството в целия аспект от дейности на Родна Земя Холдинг АД.

Затова от самото си създаване дружеството инвестира в непрекъснатото усъвършенстване на човешките си ресурси, като прилага прецизни методи за подбор, обучение, оценка и възнаграждаване на персонала. Тези практики стъпват върху убеждението на ръководството, че хората са най-ценният ѝ актив и основната предпоставка за бъдещ растеж.

### **Развитие на потенциала на служителите**

Политиката за развитие на персонала в Родна Земя Холдинг АД дава възможност на служители от всички йерархични нива, които са доказали професионалните си качества, да бъдат повишавани не само в рамките на същото управление/ клон, но и да бъдат преназначавани на други позиции в организацията, стига да притежават изискваните за новата длъжност опит и професионални качества.

### **Оценка на представянето и развитието**

Цялостното представяне на Групата безспорно зависи от индивидуалното представяне и постижения на работещите в нея служители. Следователно за Групата е изключително важно обективното оценяване на приноса на всеки един служител, което се извършва по време на годишната оценка на представянето и развитието. Годишната оценка има за цел да определи възнаграждение на служителите, което съответства на представянето им и да спомогне за непрестанното усъвършенстване на уменията им.

## **3. Основни рискове свързани с екологичните и социалните въпроси**

Успехът на всеки бизнес е неразривно свързан с благоденствието на общността, в чиито рамки той развива своята дейност. Ето защо ежедневните действия на Групата са подчинени на най-висшите етични принципи и на непоколебимото желание на компанията да даде своя значим принос към развитието на българското общество. Групата също така приветства и нови възможности за инициативи, които облагодетелстват местните общности и повишават гражданското самосъзнание сред служителите ѝ.

Политиката на Групата по опазване на околната среда се състои в:

1. Изпълнение на дейностите по начин, гарантиращ опазването на околната среда
2. Анализ и оценка на въздействието върху природата в следствие от дейността на всички дружества в Групата
3. Вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда
4. Спазване на всички закони и правила, както и вътрешните разпоредби, приети от

дружеството, насочени към екологичното равновесие.

Основните екологични рискове, които имат отношение към дейностите в Групата са свързани с неспазване на екологичните норми и установени правила.

Основният социален риск пред, който е изправена Групата е рискът от увеличението на средната възраст на персонала. Други рискове свързани със служителите са: риск от текучество и риск от ниска квалификация на новопостъпилия персонал.

Родна Земя Холдинг АД спазва всички свои приети политики по отношение на екологичните и социалните въпроси.

**Оповестяване във връзка с член 8 на Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета от 18 юни 2020 година за създаване на рамка за улесняване на устойчивите инвестиции и за изменение на Регламент (ЕС) 2019/2088 (Регламент за таксономията).**

Регламентът за таксономията е ключов елемент от плана за действие на Европейската комисия за пренасочване на капиталовите потоци към по-устойчива икономика. Той представлява важна стъпка към постигането на въглеродна неутралност до 2050 г. в съответствие с целите на ЕС в областта на климата, тъй като Таксономията е класификационна система за екологично устойчиви икономически дейности.

В следващия раздел Групата като нефинансово предприятие от обществен интерес оповестява дела на оборота, капиталовите разходи (CapEx) и оперативните разходи (OpEx) за отчетния период 2025 г., които са свързани с икономически дейности, приведени в съответствие с Таксономията, свързани с първите две екологични цели (смекчаване на последиците от изменението на климата и адаптиране към изменението на климата) в съответствие с член 8 от Регламента за Таксономията.

Делът на икономическите дейности, отговарящи на изискванията на таксономията, и на икономическите дейности, съответстващи на таксономията, в общия оборот, капиталовите разходи и оперативните разходи (CapEx и OpEx) през 2025 финансова година е представен в таблицата:

Финансова година 2025	Общо хил. лв.	Дял на икономически дейности допустими за таксономията	Дял на икономически дейности съобразени с таксономията	Дял на икономически дейности недопустими за таксономията
Оборот	189 169	0%	0%	100%
Капиталови разходи (CapEx)	2 200	0%	0%	100%
Оперативни разходи (OpEx)	574	0%	0%	100%

Финансова година 2024	Общо хил. лв.	Дял на икономически дейности допустими за таксономията	Дял на икономически дейности съобразени с таксономията	Дял на икономически дейности недопустими за таксономията
Оборот	189 775	0%	0%	100%
Капиталови разходи (CapEx)	953	0%	0%	100%
Оперативни разходи (OpEx)	1 449	0%	0%	100%

## Определения

„Допустима за таксономията икономическа дейност“ е икономическа дейност, която е описана в делегираните актове, приети съгласно член 10, параграф 3, член 11, параграф 3, член 12, параграф 2, член 13, параграф 2, член 14, параграф 2 и член 15, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2020/852, независимо дали тази икономическа дейност отговаря на някои или на всички технически критерии за проверка, установени в посочените делегирани актове.

„Съобразена с таксономията икономическа дейност“ е икономическа дейност, при която се спазват изискванията, установени в член 3 от Регламент (ЕС) 2020/852.

„Недопустима за таксономията икономическа дейност“ е всяка икономическа дейност, която не е описана в делегираните актове, приети съгласно член 10, параграф 3, член 11, параграф 3, член 12, параграф 2, член 13, параграф 2, член 14, параграф 2 и член 15, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2020/852.

Икономическа дейност, подлежаща на таксономия, означава икономическа дейност, която е описана в делегираните актове, допълващи Регламента за таксономията, независимо дали тази икономическа дейност отговаря на някои или на всички технически критерии за проверка, определени в тези делегирани актове. Към настоящия момент публикуваните и влезли в сила делегирани актове са:

- Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139 за допълнение на Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета чрез установяване на техническите критерии за проверка с цел определяне на условията, при които дадена икономическа дейност се квалифицира като допринасяща съществено за смекчаването на изменението на климата или за адаптирането към изменението на климата, и с цел определяне дали тази икономическа дейност не нанася значителни вреди във връзка с постигането на някои от другите екологични цели (Делегирания акт за климата); и
- Делегиран регламент (ЕС) 2022/1214 за изменение на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139 по отношение на икономическите дейности в някои сектори на енергетиката и на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178 по отношение на специфичното публично оповестяване на информация за тези икономически дейности

Една икономическа дейност е съобразена с таксономията, когато отговаря на техническите критерии за проверка, определени в Делегирания акт за климата, и се извършва в съответствие с минималните гаранции по отношение на правата на човека и потребителите, борбата с корупцията и подкупите, данъчното облагане и лоялната конкуренция. За да отговаря на техническите критерии за проверка, дадена икономическа дейност допринася значително за постигането на една или повече екологични цели, като същевременно не нанася значителна вреда на нито една от другите екологични цели.

Икономическа дейност, която не е несъобразена с таксономията, означава всяка икономическа дейност, която не е описана в делегираните актове, допълващи Регламента за таксономията.

### **Икономически дейности, подлежащи на таксономията и съгласувани с таксономията**

Ние анализирахме всички икономически дейности, извършвани от предприятието, за да видим кои от тях са подлежащи и също така са приведени в съответствие с приложения I и II към Делегирания акт за климата. На тази база Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не откри дейности, които са допустими за таксономията.

### **Оценка на таксономичното съответствие**

*Съществен принос* - За да се определи дали дадена икономическа дейност е съгласувана с таксономията, тя трябва първо да отговаря на първото изискване, описано в Регламента за таксономията. Тя трябва да има съществен принос към една или повече от целите на околната среда.

*Критерии за ненасяне на значителни вреди (НЗВ)* - За всички икономически дейности, при които сме в състояние да докажем съществен принос за смекчаване на изменението на климата, анализирахме допълнително критериите за НЗВ. Тази оценка обикновено започва със съответните обекти, където извършваме съответната икономическа дейност.

*Минимални гаранции* - Последната стъпка за привеждане в съответствие с таксономията е спазването на минималните гаранции (МГ). Минималните гаранции включват всички процедури, прилагани с цел да се гарантира, че икономическите дейности се извършват в съответствие с:

- Указанията на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) за многонационалните предприятия (Указания на ОИСР за МНК);

- Ръководните принципи на ООН за бизнеса и правата на човека (UNGPs), включително принципите и правата, изложени в осемте основни конвенции, посочени в Декларацията на Международната организация на труда за основните принципи и права в областта на труда; и
- Международната харта за правата на човека.

## **Нашите ключови показатели за резултатите ("КПР") и счетоводни политики**

Ключовите показатели за резултатите ("КПР") включват КПР на оборота, КПР на капиталовите разходи и КПР на оперативните разходи. За представянето на таксономичните ключови показатели за резултатите използваме образците, предоставени в приложение II към Делегирания акт за оповестяване.

### **КПР на оборота**

КПР на оборота представлява делът на икономическите дейности, съобразени с таксономията в общия оборот. Изчислен е, като частта от нетния оборот, получена от продукти и услуги, свързани с икономически дейности, съобразени с таксономията (числител), разделена на нетния оборот (знаменател), във всеки отделен случай за финансовата година от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

Знаменателят на ключовия показател за оборота се основава на нашия нетен оборот в съответствие с параграф 82(а) от МСС 1. За повече подробности относно счетоводната ни политика по отношение на нетния оборот вижте пояснение 4.9 „Приходи“ от годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г. Сумата на оборота за 2025 г., която е 189 169 хил. лв. е оповестена в пояснение 22 „Приходи“ от годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г.

Числителят на ключовия показател за оборота се определя като нетния оборот, получен от продукти и услуги, свързани с икономически дейности, съответстващи на таксономията. По отношение на числителя не сме идентифицирали дейности, допустими за таксономията през 2025 г.

### **КПР на капиталовите разходи (CapEx)**

Ключовият показател за капиталови разходи се определя като капиталови разходи, съобразени с таксономията (числител), разделени на общите ни капиталови разходи (знаменател).

Общият размер на капиталови разходи се състои от новопридобитите нетекущи активи, както имоти, машини и съоръжения, така и нематериални активи и инвестиционни имоти през финансовата година, преди амортизацията и всички преоценки, включително тези, произтичащи от преоценки и обезценки, както и без промените в справедливата стойност. Той включва придобивания на нетекущи активи, отчитани въз основа на:

- МСС 16 – Имоти, машини и съоръжения, параграфи 73, буква д), подточки i) и iii);
- МСС 38 – Нематериални активи, параграф 118, буква д), подточка i);
- МСС 40 – Инвестиционни имоти, параграф 76, букви а) и б) (за модела на справедливата стойност) и параграф 79, буква г), подточки i) и ii) (за модела на цената на придобиване);

За повече подробности относно счетоводната политика по отношение на капиталовите разходи, вижте пояснения 4.13 „Други нематериални активи“, 4.14 „Имоти, машини и съоръжения“ и 4.17 „Инвестиционни имоти“ от годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г.

Числителят се състои от допустими по таксономията капиталови разходи. По отношение на числителя не сме идентифицирали дейности, допустими за таксономията през 2025 г.

Общите капиталови разходи на Групата могат да бъдат съпоставени с годишния консолидиран финансов отчет определяйки сбора от позициите за новопридобити активи по пояснителни бележки. Знаменателят включва всички новопридобити нетекущи активи за 2025 г., които са 2 868 хил. лв. и произтичат от следните категории активи:

- 1 419 хил. лв. съгласно пояснение 8 „Имоти, машини и съоръжения“ от годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г. и

- 781 хил. лв. съгласно пояснение 7 „Нематериални активи“ от годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г.

### **КПР на оперативните разходи (OpEx)**

КПР на оперативните разходи се определя като таксономично ориентирани разходи (числител), се раздели на общите разходи (знаменател).

Общите оперативни разходи се състоят от преки некапитализирани разходи, свързани с научноизследователска и развойна дейност, мерки за обновяване на сгради, краткосрочни лизингови договори, както и всички форми на поддръжка и ремонт. Това включва:

- Разходи за научноизследователска и развойна дейност, признати като разход през отчетния период в нашия отчет за приходите и разходите. Това включва всички некапитализирани разходи, които могат да се отнесат пряко към дейностите по научноизследователска или развойна дейност.
- Обемът на некапитализираните лизингови договори е определен в съответствие с МСФО 16 и включва разходи за краткосрочни лизингови договори и лизингови договори с ниска стойност. Въпреки че лизинговите договори с ниска стойност не са изрично споменати в Делегирания закон за оповестяване, ние тълкувахме законодателството така, че да включва тези лизингови договори.

Като цяло включват разходи за персонал, разходи за услуги и материали за ежедневното обслужване, както и за редовни и непланирани мерки за поддръжка и ремонт. Не включват разходи, свързани с ежедневната експлоатация на нетекущите активи, като суровини, разходи за служители, обслужващи машините, електричество или течности, които са необходими за експлоатацията на машините и оборудването. Разходите за амортизация и обезценка също не са включени в КПР на оперативните разходи.

Изключват се преките разходи за обучение и други нужди от адаптиране на човешките ресурси от знаменателя и числителя. Това е така, тъй като в приложение I към Делегирания акт за оповестяване тези разходи са посочени само в числителя, което не позволява математически смислено изчисляване на КПР на OpEx.

Числителят се състои от допустими по таксономията капиталови разходи. По отношение на числителя не сме идентифицирали дейности, допустими за таксономията през 2025 г.

Общите оперативни разходи на Групата могат да бъдат съпоставени с годишния консолидиран финансов отчет равнявайки се на разходите за наеми оповестени в пояснение 24 „Разходи за външни услуги“ от годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г. Знаменателят включва всички разходи за наеми за 2025 г., които са на обща стойност 574 хил. лв.





**Дял на ОР от продуктите и услугите, свързани със съобразени с таксономията икономически дейности - оповестяване за финансовата 2025 година (КПР на оперативните разходи)**

	Код (кодове) (2)	Абсолютен оборот	Дял на оборота (4)	Критерии за съществен принос						Критерии за НЗВ (ненасяне на значителни вреди)						Минимални гаранции (17)	Дял на съобразени с таксономията (А.1.) или допустими за таксономията (А.2.) ОР, година 2023 (18)	Категория (спомогателна дейност) (19)	Категория (преходна дейност) (20)
				Смекчаване на изменението на климата (5)	Адаптиране към изменението на климата (6)	Водни и морски ресурси (7)	Кръгова икономика (8)	Замърсяване (9)	Биологично разнообразие и екосистеми (10)	Смекчаване на изменението на климата (11)	Адаптиране към изменението на климата (12)	Водни и морски ресурси (13)	Кръгова икономика (14)	Замърсяване (15)	Биологично разнообразие и екосистеми (16)				
		ХИЛ. лв.	%	%	%	%	%	%	%	Да/Не	Да/Не	Да/Не	Да/Не	Да/Не	Да/Не	Да/Не	%		
<b>А. Допустими за таксономията дейности</b>																			
<b>А.1. Екологично устойчиви дейности (съобразени с таксономията)</b>																			
			-	0%													0%		
<b>А.2. Дейности, които са допустими за таксономията, но не са екологично устойчиви (несъобразени с таксономията)</b>																			
			-	0%													0%		
			-	0%													0%		
<b>Б. Недопустими за таксономията дейности</b>																			
			574	100%															
			574	100%															

29 април 2026 г.  
гр. София

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

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаният Бисер Лозков Лозев, в качеството си на Изпълнителен директор на “Родна земя холдинг” АД, 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 консолидиран 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 консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на емитента и дружествата през 2025 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Гр.София

.....  
**Бисер Лозев**  
**/Изпълнителен директор/**

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаният Светослав Аспарухов Янев , в качеството си на Председател на Съвета на директорите на “Родна земя холдинг” АД, 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 информацията 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 консолидиран 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 консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на емитента и дружествата през 2025 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Гр.София

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

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаната Е.Драганова / Управител – Ел Финанс ЕООД, в качеството си на главен счетоводител на “Родна земя холдинг” АД, 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 консолидиран 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 консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на емитента и дружествата през 2025 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Гр.София

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