



МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
трето тримесечие

2025 г.

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД за трето тримесечие на 2025 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

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

I. Обща информация за дружеството

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

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

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

Дружеството е регистрирано по Закона за ДДС.

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

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

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

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

Към датата на подаване на отчета дружеството няма открити клонове.

Публичност: Публично дружество регистрирано от Комисията за финансов надзор

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

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова - член на СД;

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

извършване на следните търговски сделки, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, таксиметрови, превозни и спедиционни сделки, складови сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни или други услуги, сделки с интелектуална собственост, както и всякакви други търговски сделки, незабранени с нормативни актове както и следните дейности, представляващи правоприемство на предмета на дейност на преобразуваните се чрез вливането дружества: на „Ти Ей Би Риъл Естейт“ ООД: строителство, покупко-продажба, стопанисване, поддръжка, рекламиране, ремонтиране, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, пазарни изследвания и консултации, свързани с недвижими имоти и строителни проекти, развиване на строителни проекти, посредничество и представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, консултантска дейност и услуги, свързани със закупуването, продажбата и отдаването под наем на сгради и парцели, както и всяка друга дейност, незабранена със закон; на „Шампиньон“ ЕООД: производство, преработка и търговия с култивирани гъби, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция – растителна и животинска – в страната и чужбина, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, складови сделки, продажба на стоки от собствено производство; на „Ловешки мелници 2005“ ЕООД: производство, изкупуване, съхранение, преработка и реализация на селскостопанска продукция, обработка на ишлема, производство на брашна, търговия с млевни продукти, получени от преработката на зърно и зърнени храни, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, внос и износ на селскостопански продукти, брашна и млевни продукти, търговско представителство и посредничество, складови сделки, комисионни, спедиционни, транспортни сделки и сделки с интелектуална собственост, публичен склад, лизингова дейност, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги и всички други разрешение от закона; на „Маримекс 77“ ЕООД: външно и вътрешна търговска дейност, дистрибуция, логистика, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, складови сделки, производствена дейност, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица и други дейности, незабранени от закона; на „Анитас 2003“ ЕООД: консултантски услуги в страната и чужбина, вътрешна и международна търговия, комисионерство, агентство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, търговия внос и износ с продукция от хранително-вкусовата промишленост, транспортни средства и стоки за бита, рекламна дейност, маркетинг и инженеринг в страната и чужбина, както и всяка друга дейност, незабранена със закон, а за тези дейности, за които се изисква разрешителен режим – след издаване на лиценз или съответното разрешение; на „Оранжевиен комплекс „Стрелча“ ЕООД: покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговия с хранителни и други стоки на едро и дребно; продажба на стоки собствено производство; покупка на ценни книги с цел препродажба (с изключение на сделки като инвестиционен посредник); търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижим имот с цел продажба; лизинг и всякакъв друг вид дейност незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаването на необходимото разрешение от надлежния орган; на „Оранжеви Генерал Тошево“ ЕООД: производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция – растителна и животинска внос и износ; продажба на стоки от собствено производство; съхранение и обработка на вложени зърнени и маслени култури; търговия с посевен и посадъчен материал, торове, семена и препарати за растителна защита на едро и дребно в малки и големи разфасовки; търговия с гориво-смазочни материали; търговия със зърно и неговите производни в страната и чужбина; земеделие и всякакви агро-технически услуги; покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина.; производство, преработка, консервиране и търговия с плодове и зеленчуци; транспортни и спедиторски сделки; търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, сделки с интелектуална собственост, лизингова дейност и сублизинг; производство и търговия на мебели; туристически, тур - операторски, тур - агентски, хотелиерски, ресторантьорски, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги, покупка обзавеждане и ремонт на недвижими имоти, както и всички други дейности, разрешени от закона; на „Кюстендилски мелници“ ООД: търговско представителство и посредничество; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Междинен консолидира доклад за дейността

производство; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; комисионни, спедиционни и превозни сделки, както и всяка друга дейност незабранена от закона; на „Демира С“ ООД: вътрешно и външно търговска дейност, спедиционна, рекламна, консултантска дейност и предприемачество; на „Винена индустрия“ ЕООД: производство и търговия с вино, ракии и други алкохолни и безалкохолни напитки, търговия със селскостопанска продукция, транспортни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

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

Основни акционери на дружеството са:

	30 септември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 190 860	19.98%	11 190 860	19.98%
Други юридически лица	44 713 993	79.83%	44 713 993	79.83%
Други физически лица	105 744	0.19%	105 744	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

Дъщерни дружества:

Към 30.09.2025 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

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

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

Управление на Дружеството-майка:

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

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

Към 30 септември 2025 г. персоналът на Групата е 849 души .

Наличие на клонове на Дружеството

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

Анализ на дейността и финансовите резултати:

Резултати от дейността за периода от 1 януари 2025 г. до 30 септември 2025 г. са следните:

- Приходи от оперативна дейност – 151 059 хил. лв.
- Оперативни разходи – (146 112) хил. лв.;
- Финансови приходи/(разходи) – (3 991) хил. лв.;
- Печалба/загуба за периода – 940 хил. лв.;

II. Информация за важни събития, настъпили през трето тримесечие на 2025 г.

- На 14.03.2025 г. е сключен договор за продажбата на 100% от дружествените дялове от капитала на Виплюс ЕООД. Прехвърлянето на собствеността е отразено в Търговския регистър на 25.03.2025 г.
- През периода на трето тримесечие на 2025 г. няма настъпили други важни събития.
- Дружеството майка Родна Земя Холдинг АД изпълнява Бизнес плана си, който е утвърден и приет от Ръководството.

III. Влияние на важните събития за Дружеството, настъпили през трето тримесечие на 2025 г.

- Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия или Украйна и поради естествено на бизнеса си, а именно предоставянето на услуги и липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че няма идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие или които да имат пряк и негативен ефект върху дейността на Дружеството в резултат на възникналия военен конфликт между Украйна и Русия през 2022 г. Същевременно, поскъпването на суровини и енергийни източници доведе до значителна инфлация в Еврозоната и САЩ, в резултат на което Федералният Резерв на САЩ, Европейската Централна Банка и Българската Народна Банка неколкократно повишиха основните си лихвени проценти през 2022 г., в опит да овладеят растящите потребителски цени. Тъй като Дружеството има лихвоносни заеми с плаващи лихвени проценти, възможно е разходите за лихви да бъдат увеличени в резултат на повишаващите се лихвени проценти.
- И през 2025 г. за поддържане на стабилна ликвидност беше извършван строг мониторинг и контрол над входящите и изходящите парични потоци. Дружеството

продължава да обслужва банковите си кредити, без да се налага ползване на облекчения и разсрочване. Няма спад в числеността на персонала и не са ползвани помощи по специални програми за борба с въздействието на Covid-19.

- Дружеството майка Родна Земя Холдинг АД изпълнява Бизнес плана си, който е утвърден и приет от Ръководството.

IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица:

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

V. Разкриване на регулирана информация

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

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

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

предприятие ще срещне трудности при набавяне на финансови средства за изпълнение на ангажменти, свързани с финансови инструменти.

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

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

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

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

28.11.2025 г.

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



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