



BG1100051983

РЕЗЮМЕ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

20 000 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	1.80	36 000 000.00
Номинална стойност	1.00	20 000 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0009	18 125.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	1.7991	35 981 875.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Резюмето съдържа информация от Проспекта, разделена в подразделения, наречени „Елементи“. Тези Елементи са номерирани от А.1 до Д.7 в съответните Раздели от А до Д.

Това Резюме съдържа всички Елементи, които се изисква да бъдат включени в резюме за този вид ценни книжа и този вид емитент. Някои Елементи не се изисква да бъдат включени, поради което има пропуски в последователността на номерирането на Елементите. Въпреки, че може да се изисква един Елемент да бъде включен в Резюмето, поради вида на ценните книжа и емитента, е възможно да няма съответна информация за този Елемент. В този случай, Елементът се посочва в резюмето с отбелязването „Не се прилага“/”Не е приложимо“.

Това Резюме, заедно с Регистрационния документ и Документа за ценните книжа, представляват Проспект, изготвен като отделни документи в съответствие с чл. 82, ал. 3 от ЗППЦК, съдържащ изискуемата съгласно българското законодателство информация, разделена в посочените три документа.

Целта на настоящото Резюме на Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Родна Земля Холдинг“ АД е да представи накратко и без да използва специализирана терминология основните характеристики и рисковете, свързани с Емитента и първичното публично предлагане на ценните книжа.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ на „Родна Земля Холдинг“ АД и Документ за ценните книжа (акции) с решение № 769-Е от 11.06.2019 г., което не означава, че КФН одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

28.05.2019 година

„Родна Земя Холдинг“ АД

Членовете на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД и управителите на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюме. Съставителите на финансовите отчети отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Родна Земя Холдинг“ АД гр. София 1113, район Изгрев ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет. 10 09:00 – 17:00 ч. тел. + 359 2 963 44 61, от 9.00 - 17.00 ч. account@rodnazemya.bg Александър Панайотов – Директор за връзка с инвеститорите
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес за кореспонденция: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 09:00 – 17:00 ч. + 359 52 601 594 draganov@abvinvest.eu Драган Драганов – Управител

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на емисията акции, на информационния портал Инфосток (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Родна Земя Холдинг“ АД (www.rodnazemya.bg) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (www.abvinvest.eu).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове, описани по-долу в настоящото Резюме.

Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството“ - „Родна Земя Холдинг“ АД

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

Раздел А – Въведение и предупреждения	
А.1	<p><i>Въведение и предупреждения</i></p> <p>Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разносните във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Лицата изготвили това Резюме декларират, че носят отговорност за истинността на информацията посочена в него. Гражданска отговорност носят само тези лица, които са изготвили Резюмето, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.</p>
А.2	<p><i>Съгласие за използване на Проспекта</i></p> <p>Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.</p>
Раздел Б – Емитент и всеки гарант	
Б.1	<p><i>Фирма и търговско наименование на Емитента</i></p> <p>Наименованието на Дружеството е „Родна Земя Холдинг“ АД. Наименованието на Дружеството не е изменено от учредяването му до момента.</p>
Б.2	<p><i>Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Страна на регистрация</i></p> <p>„Родна Земя Холдинг“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ No 20, ет. 10.</p>
Б.3	<p><i>Основна дейност и текущи операции. Ключови фактори. Основни пазари</i></p> <p>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, 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, ремонтване, 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 ишлеме, 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</p>

	<p>всякакъв друг вид дейност незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаването на необходимото разрешение от надлежния орган; на „Оранжерии 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 производство; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел 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.</p>																								
<p>Б.4а</p>	<p><i>Актуални тенденции в отраслите, в които оперират дружествата от Групата на Емитента</i> През последните години пазарът на недвижими имоти става все по-атрактивен за българските и чуждите инвеститори. Пазарът на търговски и офис площи търпи силно развитие. Трябва да се отбележи, че дружествата от Групата, опериращи на този пазар се стремят да диверсифицират портфейла от притежавани активи, както по местоположение, така и по тип на инвестиционните проекти, чието качество и подходящо структуриране допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г. През последните години търговията с финансови инструменти се възстанови от стресовите години след кризата. Борсовите индекси се повишиха, а ликвидността също отбеляза ръст. През 2018 г. обаче се забеляза известен отлив, основно поради спада отчетен при водещите пазари. За разлика от търговията с финансови инструменти, тази с вземания, както и междуфирменото кредитиране бележат постоянен ръст. Навлизането на чужди играчи на пазара, както и необходимостта банките да изчистят портфейлите си от лоши кредити раздвижиха пазара.</p>																								
<p>Б.5</p>	<p><i>Кратко описание на Групата и позицията на Емитента в нея</i> Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД оперира в следните сектори: 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; 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, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, внос и износ, търговско представителство и посредничество, комисионни, превозни сделки, технически консултации и маркетингови проучвания. Към датата на изготвяне на последния публикуван одитиран индивидуален финансов отчет - 31.12.2018 г. „Родна Земя Холдинг“ АД има инвестиции в следните дружества – Агробизнес Истейтс ЕАД, ЕИК 204311424 - 100.00 %, Хедус АД, ЕИК 202632659 – 95.00 %. Акциите се отчитат като инвестиция в дъщерни дружества. Към същата дата Хедус АД притежава участие в следните дружества: Баумакс България ООД, ЕИК 131313550 – 99.9998 % и Би Енд О Хедус ЕООД, ЕИК 203645200 – 100 %. От своя страна Баумакс България ООД притежава 100% от капитала на Инпрокс Бургас ЕООД, ЕИК 175356221. През първото тримесечие на 2019 г. е придобит 100 % от капитала на ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ, ЕИК 175165209.</p>																								
<p>Б.6</p>	<p><i>Имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас. Размер на интереса. Различни права на глас на акционерите на Дружеството. Лица, упражняващи контрол върху Дружеството</i> В следващата таблица е описана акционерната структура на „Родна Земя Холдинг“ АД. Към датата на изготвяне на Проспекта, има три лица които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството:</p> <table border="1" data-bbox="295 1771 1412 1989"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Брой акции</th> <th>Права на глас</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>„Невена“ ЕООД, ЕИК 103215692</td> <td>11 744 600</td> <td>32.61 %</td> </tr> <tr> <td>„Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150</td> <td>1 890 000</td> <td>5.25 %</td> </tr> <tr> <td>ДФ КУЕСТ ВИЖЪН, ЕИК 148139847</td> <td>1 860 590</td> <td>5.17 %</td> </tr> <tr> <td>ДФ ПРАЙМ АСЕТС, ЕИК 148139861</td> <td>1 810 662</td> <td>5.03 %</td> </tr> <tr> <td>Други юридически лица</td> <td>18 598 930</td> <td>51.65 %</td> </tr> <tr> <td>Други физически лица</td> <td>105 818</td> <td>0.29 %</td> </tr> <tr> <td align="center">Общо</td> <td align="center">36 010 600</td> <td align="center">100.00 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас. Посочените по-горе акционери не притежават различни права на глас от тези на останалите акционери.</p>	Наименование	Брой акции	Права на глас	„Невена“ ЕООД, ЕИК 103215692	11 744 600	32.61 %	„Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150	1 890 000	5.25 %	ДФ КУЕСТ ВИЖЪН, ЕИК 148139847	1 860 590	5.17 %	ДФ ПРАЙМ АСЕТС, ЕИК 148139861	1 810 662	5.03 %	Други юридически лица	18 598 930	51.65 %	Други физически лица	105 818	0.29 %	Общо	36 010 600	100.00 %
Наименование	Брой акции	Права на глас																							
„Невена“ ЕООД, ЕИК 103215692	11 744 600	32.61 %																							
„Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150	1 890 000	5.25 %																							
ДФ КУЕСТ ВИЖЪН, ЕИК 148139847	1 860 590	5.17 %																							
ДФ ПРАЙМ АСЕТС, ЕИК 148139861	1 810 662	5.03 %																							
Други юридически лица	18 598 930	51.65 %																							
Други физически лица	105 818	0.29 %																							
Общо	36 010 600	100.00 %																							

Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни данни за същия период предишната финансова година; все пак представянето на годишния баланс изпълнява изискването за сравнителна балансова информация. Информацията се придружава от описание в свободен текст на съществените промени на финансовото състояние на Емитента и оперативните резултати по време на обхванатия от ключовата финансова информация минал период или след него

Основни финансови показатели на „Родна Земя Холдинг“ АД

Нетен доход

Следващите таблици показват доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети и одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. и от междинните индивидуални финансови отчет към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от основна дейност	122 433	95 144	99 649
Други приходи	1 377	90	247
Загуба от продажба на нетекущи активи	(8)	(132)	(320)
Разходи за материали	(1 151)	(1 975)	(2 040)
Разходи за външни услуги	(18 382)	(16 384)	(17 794)
Разходи за персонала	(11 783)	(11 084)	(9 818)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(3 618)	(2 955)	(3 600)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(57 488)	(53 659)	(52 278)
Други разходи	(2 039)	(898)	(3 358)
Приходи от лихви	1 265	717	670
Разходи за лихви	(6 224)	(5 723)	(5 798)
Други финансови разходи	(424)	(343)	(432)
Печалба преди данъци	23 958	2 798	5 128
Разходи за данъци върху дохода	(668)	(292)	(692)
Печалба за периода	23 290	2 506	4 436
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата			
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи	(31)	19	24
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	(31)	19	24
Общ всеобхватен доход за периода	23 259	2 525	4 460
Печалба/(загуба) за годината, отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	22 044	2 678	3 208
Неконтролиращото участие	1 246	(172)	1 228
Общ всеобхватен доход за годината, принадлежащ на			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	22 015	2 690	3 224
Неконтролиращото участие	1 244	(165)	1 236
Доход на акция (в лева)	0.61	0.07	0.09

Индивидуален отчет за финансовото състояние	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	106	122	106	130	138
Инвестиции в дъщерни предприятия	46 601	44 851	44 401	44 851	44 401
Инвестиционни имоти	29 095	27 911	29 095	27 911	24 921
Нетекущи активи	75 802	72 884	73 602	72 892	69 460
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	27 184	17 845	14 794	13 935	34 925
Търговски и други вземания	22 191	7 940	28 689	13 261	15 366
Вземания от свързани лица	16 313	17 545	10 483	16 419	1
Предплащания и други активи	-	-	76	-	-
Пари и парични еквиваленти	35	26	7 003	39	2 522
Текущи активи	65 723	43 356	61 045	43 654	52 814
Общо активи	141 525	116 240	134 647	116 546	122 274

Активи

Следващите таблици показват основните категории активи на „Родна Земя Холдинг“ АД, извлечени от одитираните годишни

„Родна Земя Холдинг“ АД

индивидуални финансови отчети и одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. и от междинните индивидуални финансови отчет към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	70 817	83 704	71 559
Имоти, машини и съоръжения	4 342	26 093	28 380
Нематериални активи	6 933	7 412	7 760
Дългосрочни инвестиции	800	400	
Отсрочени данъчни активи	514		63
Нетекущи активи	83 406	117 609	107 762
Текущи активи			
Материални запаси	27 624	22 812	23 093
Краткосрочни финансови активи	14 794	31 525	34 925
Търговски и други вземания	65 347	29 681	17 823
Вземания от свързани лица	11 981	367	-
Пари и парични еквиваленти	7 721	749	3 255
Предплащания и други активи	76	-	-
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	916	-
Текущи активи	127 543	86 050	79 096
Общо активи	210 949	203 659	186 858

Индивидуален отчет за финансовото състояние	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	106	122	106	130	138
Инвестиции в дъщерни предприятия	46 601	44 851	44 401	44 851	44 401
Инвестиционни имоти	29 095	27 911	29 095	27 911	24 921
Нетекущи активи	75 802	72 884	73 602	72 892	69 460
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	27 184	17 845	14 794	13 935	34 925
Търговски и други вземания	22 191	7 940	28 689	13 261	15 366
Вземания от свързани лица	16 313	17 545	10 483	16 419	1
Предплащания и други активи	-	-	76	-	-
Пари и парични еквиваленти	35	26	7 003	39	2 522
Текущи активи	65 723	43 356	61 045	43 654	52 814
Общо активи	141 525	116 240	134 647	116 546	122 274

Задължения и капитал

Следващите таблици показват структурата на задълженията и капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети и одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. и от междинните индивидуални финансови отчет към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Собствен капитал			
Акционерен капитал	36 011	36 011	36 011
Други резерви	16 075	107	95
Неразпределена печалба/(натрупана загуба)	15 413	(7 046)	(14 178)
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	67 499	29 072	21 928
Неконтролиращо участие	1 460	1 182	(1 051)
Общо собствен капитал	68 959	30 254	20 877
Пасиви			

„Родна Земя Холдинг“ АД

Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	41 395	65 073	90 828
Дългосрочни задължения по финансов лизинг	189	279	443
Пенсионни задължения към персонала	156	88	73
Отсрочени данъчни пасиви	5 945	4 822	4 619
Нетекущи пасиви	47 685	70 262	95 963
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	56 560	64 037	38 040
Търговски и други задължения	36 405	37 799	31 113
Краткосрочни задължения по финансов лизинг	202	164	157
Пенсионни и други задължения към персонала	1 011	991	582
Задължения за данъци върху дохода	127	152	126
Текущи пасиви	94 305	103 143	70 018
Общо пасиви	141 990	173 405	165 981
Общо собствен капитал и пасиви	210 949	203 659	186 858

Индивидуален отчет за финансовото състояние

	31 март		Към 31 декември		
	2019	2018	2018	2017	2016
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	36 011	36 011	36 011	36 011	36 011
Други резерви	16 035	63	16 035	63	63
Неразпределена печалба/(натрупана загуба)	6 909	1 755	5 885	958	(1 036)
Общо собствен капитал	58 955	37 829	57 931	37 032	35 038
Пасиви					
Нетекущи пасиви					
Дългосрочни заеми	53 964	40 754	38 286	42 264	55 162
Отсрочени данъчни пасиви	3 442	2 968	3 104	2 659	2 693
Нетекущи пасиви	57 406	43 722	41 390	44 923	57 855
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми	22 539	32 141	30 889	32 216	22 610
Търговски и други задължения	2 431	2 378	2 407	2 200	6 597
Задължения към персонала	68	44	53	49	48
Задължения към свързани лица	-	-	1 850	-	-
Задължения за данъци върху дохода	126	126	127	126	126
Текущи пасиви	25 164	34 689	35 326	34 591	29 381
Общо пасиви	82 570	78 411	76 716	79 514	87 236
Общо собствен капитал и пасиви	141 525	116 240	134 647	116 546	122 274

Парични потоци

Следващите таблици показват паричните потоци на „Родна Земя Холдинг“ АД, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети и одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. и от междинните индивидуални финансови отчет към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	112 541	98 704	94 441
Плащания към доставчици	(97 774)	(83 938)	(80 624)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(10 589)	(10 203)	(9 765)
Върнати аванси	(1 180)	-	-
Платени данъци	(4 986)	(3 648)	(2 807)
Други плащания, нетно	(419)	(1 123)	(272)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 407)	(208)	973
Инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и оборудване	(765)	(431)	(722)

„Родна Земя Холдинг“ АД

Продажба на имоти, машини и оборудване	-	61	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	1 800	-
Постъпления от сделки с финансови активи	15 633	11 324	2 055
Плащания по сделки с финансови активи	(7 630)	(4 189)	(2 122)
Предоставени заеми	(3 910)	(3 235)	(18 165)
Постъпления от предоставени заеми	2 682	969	21 764
Получени лихви	1 630	123	601
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	(450)	311
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	(25)	1 706	-
Придобиване на дългосрочни инвестиции	(400)	(400)	-
Други (плащания)/постъпления от инвестиционна дейност	-	-	182
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	7 215	7 278	3 904
Финансова дейност			
Получени заеми	8 296	5 401	10 011
Плащания по получени заеми	(2 574)	(6 830)	(12 385)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(5 956)	(5 437)	(5 690)
Плащания по финансов лизинг	(191)	(207)	(126)
Постъпления по репо сделки	4 595	-	-
Други (плащания)/постъпления за финансова дейност	(1 980)	(2 503)	3 608
Нетен паричен поток от финансова дейност	2 190	(9 576)	(4 582)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	6 998	(2 506)	295
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	749	3 255	2 961
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	(26)	-	(1)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	7 721	749	3 255

Индивидуален отчет за паричните потоци	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	7 845	354	2 354	1 978	4 911
Плащания към доставчици	(7 147)	(195)	(2 015)	(372)	(969)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(57)	(70)	(268)	(302)	(312)
Платени данъци	(93)	(50)	(355)	(75)	(877)
Други плащания, нетно	(2 608)	(16)	154	(890)	(71)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 060)	23	(130)	339	2 682
Инвестиционна дейност					
Постъпления от сделки с финансови активи	2 001	2 078	12 384	7 271	2 055
Плащания по сделки с финансови активи	-	-	-	-	(2 122)
Придобиване на дъщерно предприятие	-	-	-	(450)	-
Продажба на дъщерно предприятие	-	-	-	1 706	-
Предоставени заеми	(19 470)	(165)	(921)	(1 511)	(18 166)
Постъпления от предоставени заеми	5 199	141	1 101	788	21 764
Получени лихви	24	299	796	174	601
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(12 246)	2 353	13 360	7 978	4 132
Финансова дейност					
Получени заеми	19 400	-	-	-	6 879
Плащания по получени заеми	(13 910)	(1 586)	(5 152)	(4 952)	(11 348)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(701)	(797)	(3 170)	(3 345)	(3 893)
Други (плащания)/постъпления от финансова дейност	2 549	(6)	2 082	(2 503)	1 705
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 338	(2 389)	(6 240)	(10 800)	(6 657)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	(6 968)	(13)	6 990	(2 483)	157
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	7 003	39	39	2 522	2 366
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	-	-	(26)	-	(1)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	35	26	7 003	39	2 522

В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на междинния индивидуален финансов отчет (към 31.03.2019 г.).

На 10.05.2016 г. Групата придобива контрол над дружество Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД със седалище в България чрез индиректна покупка на 65 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. На 17.10.2016 г. СД на „Родна Земя Холдинг“ АД приема решение, Дружеството да учреди еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на капитала ново дружество Агробизнес Истейтс ЕАД. През март 2016 г. Групата продаде всички притежавани акции от

	<p>собствения капитал на Ломски мелници София АД. На 15.03.2017 г. Групата придобива контрол над дружество КБМ ЕООД със седалище в България чрез покупка на 100 % от собствения му капитал. На 19.02.2018 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава участието си в Хедус от 65% на 95%. През четвъртото тримесечие на 2018 г. Дружеството продава участието си в дъщерното дружество КБМ ЕООД.</p>
Б.8	<p><i>Проформа финансова информация</i> Дружеството не изготвя проформа финансова информация.</p>
Б.9	<p><i>Прогнозна информация за печалбата на Дружеството</i> Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.</p>
Б.10	<p><i>Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди</i> Няма квалификации в одиторските доклади относно индивидуалните и консолидирани отчети за 2016 г. , 2017 г. и 2018 г. В Докладите на независимия одитор към индивидуалните и консолидираните финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. са посочени следните ключови одиторски въпроси: „Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснение 9 и 37.2 от индивидуалния финансов отчет Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2016 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 24,921 хил. лв. и е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 2,532 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 20% към 31.12.2016 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - преглед и проверка на документите за придобиване на инвестиционните имоти и докладите на независими оценители; - проверка на опита и квалификацията на независимите оценители; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност.“ „Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснение 9 и 37.2 от консолидирания финансов отчет Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2016 г. инвестиционните имоти на Групата са в размер на 70,797 хил. лв. и е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 403 хил. лв. през 2016 г. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 38% към 31.12.2016 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - преглед и проверка на документите за придобиване на инвестиционните имоти и докладите на независими оценители; - проверка на опита и квалификацията на независимите оценители; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност.“ „Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснение 8 и 35.2 от индивидуалния финансов отчет Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 27,911 хил. лв. През 2017 г. е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 2,990 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 24% към 31.12.2017 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - преглед и анализ на докладите на независими оценители; - анализ на опита и квалификацията на независимите оценители; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“ „Оценяване на инвестиционни имоти – Пояснения 8 и 35.2 от консолидирания финансов отчет Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти на Групата са в размер на 83,704 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 41% към 31.12.2017 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p>

	<p>- преглед и анализ на докладите на независими оценители;</p> <p>- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;</p> <p>- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти</p> <p>- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“</p> <p>„Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснения б и 33.2 от индивидуалния финансов отчет</p> <p>Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2018 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 29,095 хил. лв. През 2018 г. е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 1,184 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 22% към 31.12.2018 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p> <p>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <p>- преглед и анализ на докладите на независими оценители;</p> <p>- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;</p> <p>- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти</p> <p>- оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“</p> <p>„Оценяване на инвестиционни имоти – Пояснения 8 и 35.2 от консолидирания финансов отчет</p> <p>Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2018 г. инвестиционните имоти на Групата са в размер на 70,817 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите, който е 34% към 31.12.2018 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p> <p>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <p>- преглед и анализ на докладите на независими оценители;</p> <p>- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;</p> <p>- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти;</p> <p>- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“</p>
B.11	<p><i>Обяснение, ако оборотният капитал на Емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания</i></p> <p>Към датата на изготвяне на този Проспект „Родна Земя Холдинг“ АД разполага с достатъчно оборотен капитал, за да осъществява нормалната си търговска дейност и не е необходимо да се осигурява допълнителен оборотен капитал.</p>
Раздел В – Ценни книжа	
B.1	<p><i>Вид и клас ценни книжа. Идентификационен номер</i></p> <p>Предмет на публичното предлагане са 20 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.</p> <p>Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Родна Земя Холдинг“ АД е BG1100051983. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на официалния пазар на БФБ (BSE) под код 6R2.</p>
B.2	<p><i>Валута на емисията</i></p> <p>Емисията акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД е деноминирана в български лева.</p>
B.3	<p><i>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция</i></p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е в размер на 36 010 600 лева с емитирани и изцяло изплатени 36 010 600 броя акции с номинална стойност на една акция 1 (един) лев.</p>
B.4	<p><i>Описание на правата, свързани с ценните книжа</i></p> <p>Всяка обикновена акция на „Родна Земя Холдинг“ АД носи следните права на своя притежател: право на глас в ОСА; право на дивидент; право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас; право на дял от печалбите на Емитента; право на ликвидационен дял; права на миноритарните акционери; право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението; право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване; право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.</p> <p><u>Права на миноритарните акционери</u> – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-</p>

	горе лица могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА по реда на чл. 223а от ТЗ.
V.5	<i>Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа</i> Всички акции от капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.
V.6	<i>Посочване на регулирания пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия. Всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани</i> Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 36 010 600 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на БФБ (BSE). Няма други регулирани пазари, на които акциите на Дружеството са или ще бъдат търгувани.
V.7	<i>Политика по отношение на дивидентите</i> „Родна Земя Холдинг“ АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2016 г. и 2017 г.
Раздел Г – Рискове	
G.1	<i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл</i> <u>Систематични рискове</u> Макроикономически риск - Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евространата по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние. Инфлационен риск това е риск свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Политически риск – това е риск свързан с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите. Валутен риск той се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях. Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Кредитен риск за държавата е риска, свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Риск от настъпване на форсмажорни събития природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството. <u>Несистематични рискове</u> „Родна Земя Холдинг“ АД е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от

	<p>дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди. Тъй като Емитентът развива отчасти дейността си чрез дружествата, в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД може да избере неподходяща пазарна стратегия - бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции - бизнесите на Групата изискват известни капиталови разходи. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти - финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.</p> <p>Успехът на Групата зависи от нейния т. нар. „ключов“ персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада - бизнесът на Групата е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД и на нейните дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна.</p> <p>Валутен риск - по-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, излагат Групата на валутен риск. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева.</p> <p>Кредитен 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.</p> <p>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 датата на изготвяне на Проспекта, Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти поради наличието на банков заем, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.</p> <p>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. Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните - „Родна Земя Холдинг“ АД е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация виж т. 7.2 „Дъщерни дружества“ от Регистрационния документ), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция - всички сектори, където оперират основните дъщерни дружества на Групата, се отличават със среда с висока степен на конкуренция.</p> <p>Специфични рискове за дъщерните дружества - посочените по-долу специфични, за основните дружества в Групата, рискове, не са единствените, пред които дъщерните дружества на Емитента са изправени. Недвижими имоти: намаление на пазарните цени; ниска заетост или намаление на равнището на наемите; ниска ликвидност; увеличение на разходите за строителство и ремонт; нарастване на разходите за поддръжка; нарастване на разходите за застраховка; невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране. Търговия с финансови инструменти, предоставяне на фирмени кредити, търговия с вземания: ликвиден риск; намаление на пазарните цени на придобитите финансови инструменти; риск насрещната страна по фирмен кредит или придобито вземане да не изпълни задълженията си, вкл. да изпадне в неплатежоспособност; увеличение на разходите за лихви, в случаите, в които дружеството ползва заемни капитали; липса на подходящи възможности за инвестиране.</p>
<p>Г.3</p>	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа</p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа – възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа.</p> <p>Ценови риск – пазарната стойност на акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на регулиран пазар се определя на базата на търсенето и предлагането. Цената на акциите се влияе и от икономическите и финансовите резултати на Емитента и от другата публично оповестена информация, както и от външни за него фактори, оказващи влияние на капиталовите пазари в страната, върху които Емитента не може да влияе. В резултат на това не може да се гарантира постигане или поддържане на определена цена на предлаганите акции.</p> <p>Ликвиден риск – не е сигурно, че за акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект ще бъдат търгувани активно на регулирания пазар на БФБ. При желание за продажба на акциите, които инвеститора е придобил е възможно той да претърпи загуби, в следствие на недостатъчно търсене или на достатъчно търсене, но на цени по-ниски от пазарните.</p> <p>Риск от разводняване на капитала – издаването на нови емисии акции, с емисионна цена по-ниска от балансовата стойност на акция води до намаляване на печалбата на издадените от дружеството обикновените акции и на тяхната балансова стойност. Същият ефект може да има конвертирането в акции на издадени конвертируеми облигации или упражняването на варианти. Други съществени рискове свързани с инвестициите в акции са: инфлационен риск; валутен риск; риск от</p>

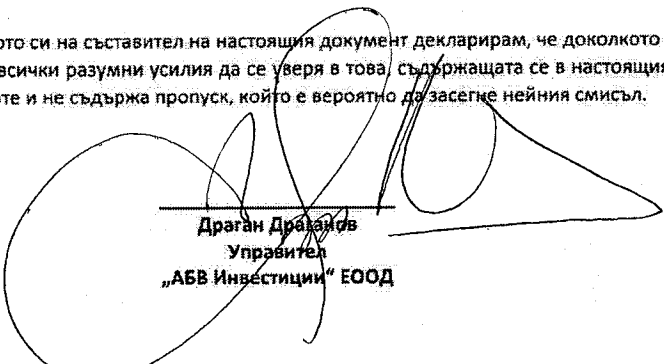
	неизплащане на дивидент; риск от разводняване на капитала; риск от волатилност; риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.
Раздел Д - Предлагане	
Д.1	<p><i>Прогноза за общите нетни постъпления и общите разходи за емисията. Очаквани разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</i></p> <p>Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 35 981 875.00 лева, след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП. Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 18 125.00 лв. и се поемат изцяло от „Родна Земя Холдинг“ АД. „Родна Земя Холдинг“ АД или „АБВ Инвестиции“ ЕООД няма да начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството. За сметка на инвеститорите са разходите по подаване на заявки за записване на акции, в т.ч. комисионни на ИП и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).</p>
Д.2а	<p><i>Обосновка на предлагането и използването на постъпленията. Очакван нетен размер</i></p> <p>Настоящата емисия ценни книжа се предлага за допускане до търговия от „Родна Земя Холдинг“ АД въз основа на решение на Съвет на директорите от 28.05.2019 г.</p> <p>Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е 35 981 875.00 лв. Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан минималния брой акции, при който увеличението на капитала се счита за успешно е 8 981 875.00 лв.</p> <p>Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - инвестиции в земеделска земя, чрез дъщерни дружества или чрез закупуване директно от холдинговото дружество; - изграждане на нови зърнобази и ремонт на такива, собственост на дружествата от групата; - изграждане на хранителна верига за бързо хранене на територията на търговската верига Хоум Макс.
Д.3	<p><i>Условия на публичното предлагане</i></p> <p>Предмет на публичното предлагане са 20 000 000 (двадесет милиона) броя обикновени акции от новата емисия по увеличаване на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД. На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1. от ЗППЦК в един централен ежедневник и на интернет страниците на дружеството и на обслужващия инвестиционен посредник. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.555392 нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 1.800530 упразжнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 1.80 лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.555392. Когато общия брой акции, които инвеститорът има право да запише, не е цяло число, същото се закръгля към по-малкото цяло число. В този случай частта от права след десетичната запетая ще се остане неупражнена и ще бъде включена в общия брой права търгувани на служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права. При закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло число не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличаване. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на СД за увеличаване на капитала, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 5 000 000 нови акции.</p> <p>Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 9 (девет) дни от датата на публикуването на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в един централен ежедневник – в-к „Сега“, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане. Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други методи се прилага разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други методи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД. На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Родна Земя Холдинг“ АД разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при</p>

	<p>продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 1126, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.</p> <p>Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Родна Земя Холдинг“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.</p>																												
Д.4	<p><i>Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси</i></p> <p>На „Родна Земя Холдинг“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.</p>																												
Д.5	<p><i>Предложител на ценните книжа. Блокиращи споразумения</i></p> <p>Няма лица, които да предлагат за продажба собствените си ценни книжа като част от процедурата по увеличение на капитала на Дружеството. ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е упълномощен от „Родна Земя Холдинг“ АД да извърши всички необходими процедури по първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството. Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.</p>																												
Д.6	<p><i>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Преди емисията (към 31.03.2019 г.)</th> <th>След увеличение с минималния брой акции</th> <th>След увеличение с пълния брой акции</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Обща сума на активите (хил. лв.)</td> <td align="right">141 525</td> <td align="right">150 507</td> <td align="right">177 507</td> </tr> <tr> <td>Общо задължения (хил. лв.)</td> <td align="right">82 570</td> <td align="right">82 570</td> <td align="right">82 570</td> </tr> <tr> <td>Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)</td> <td align="right">58 955</td> <td align="right">67 937</td> <td align="right">94 937</td> </tr> <tr> <td>Брой акции в обръщение (бр.)</td> <td align="right">36 010 600</td> <td align="right">41 010 600</td> <td align="right">56 010 600</td> </tr> <tr> <td>Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)</td> <td align="right">1.64</td> <td align="right">1.66</td> <td align="right">1.69</td> </tr> <tr> <td>Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)</td> <td></td> <td align="center">1.22%</td> <td align="center">3.05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.</p> <p>Източник: Одитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.03.2019 г.</p> <p>Към 31.12.2018 г. балансовата стойност на нетните активи на „Родна Земя Холдинг“ АД на индивидуална основа е 58 955 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 1.66 лв. Емисионната цена е по-висока от балансовата стойност на една акция и няма разводняване на капитала. При записване на минималния брой акции, при който записването ще бъде успешно нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 8 982 хил. лв. (5 000 000 нови акции по емисионна цена 1.80 лв. на акция, от които са приспаднати разходите по емисията в твърда сума) до 67 937 хил. лв. Общо емитираните акции ще бъдат 41 010 600 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще бъде 1.66 лв. за акция. При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 35 982 хил. лв. (20 000 000 нови акции по емисионна цена 1.80 лв. на акция) до 94 937 хил. лв. Общо емитираните акции ще достигнат 56 010 600 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще достигне 1.69 лв. за акция. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Родна Земя Холдинг“ АД може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.</p> <p>Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 12.23% от 0.00000278 % до 0.00000244 % при записване на минималния размер предлагани акции и с 35.61% до 0.00000179 % при записване на пълния размер предлагани акции.</p>		Преди емисията (към 31.03.2019 г.)	След увеличение с минималния брой акции	След увеличение с пълния брой акции	Обща сума на активите (хил. лв.)	141 525	150 507	177 507	Общо задължения (хил. лв.)	82 570	82 570	82 570	Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	58 955	67 937	94 937	Брой акции в обръщение (бр.)	36 010 600	41 010 600	56 010 600	Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	1.64	1.66	1.69	Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)		1.22%	3.05%
	Преди емисията (към 31.03.2019 г.)	След увеличение с минималния брой акции	След увеличение с пълния брой акции																										
Обща сума на активите (хил. лв.)	141 525	150 507	177 507																										
Общо задължения (хил. лв.)	82 570	82 570	82 570																										
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	58 955	67 937	94 937																										
Брой акции в обръщение (бр.)	36 010 600	41 010 600	56 010 600																										
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	1.64	1.66	1.69																										
Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)		1.22%	3.05%																										
Д.7	<p><i>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</i></p> <p>„Родна Земя Холдинг“ АД или „АБВ Инвестиции“ ЕООД не начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството. Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.</p>																												

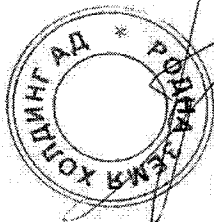
„Родна Земя Холдинг“ АД


Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Резюмето:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

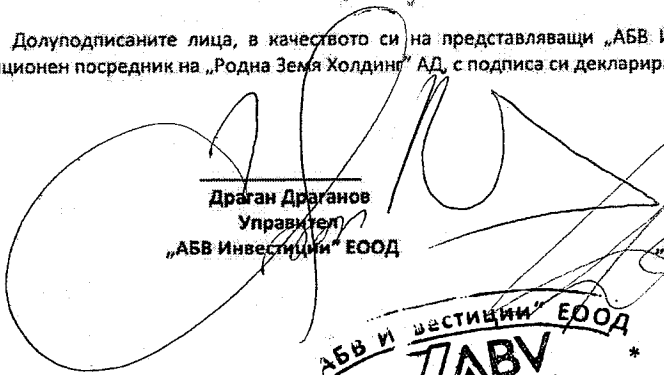

Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Родна Земя Холдинг“ АД, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на закона.




Бисер Лозев
Изпълнителен директор
„Родна Земя Холдинг“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Родна Земя Холдинг“ АД, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на закона.


Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД


Камен Димов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

