



**BG2100003206**

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100003206
Размер на облигационния заем	30 000 000 (тридесет милиона) лева
Валута на облигационния заем	лева
Брой корпоративни облигации	30 000 (тридесет хиляди) броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) лева
Дата на издаване	06.03.2020 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
Срочност	9 (девет) години
Изплащане на главницата	06.09.2023 г., 06.03.2024 г., 06.09.2024 г., 06.03.2025 г., 06.09.2025 г., 06.03.2026 г., 06.09.2026 г., 06.03.2027 г., 06.09.2027 г., 06.03.2028 г., 06.09.2028 г., 06.03.2029 г.
Лихва	3.60 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

## ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Родна Земя Холдинг“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Родна Земя Холдинг“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 14, параграф 1, буква „б“ от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

Членовете на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Представяващите Застрахователя отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи застраховката по облигационната емисия.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № .....2020 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

31.08.2020 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Родна Земя Холдинг“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

**ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:**

<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„Родна Земя Холдинг“ АД</b> гр. София 1113 ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет. 10 от 9.00 - 17.00 ч. тел. + 359 2 981 21 92 account@rodnazemya.bg Бисер Лозев
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 от 9.00 - 17.00 ч. тел. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Родна Земя Холдинг“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

**Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.**

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	6
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	17
5.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	18
6.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	22
7.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	22
8.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО .....	23
9.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	24
10.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....	27
11.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ .....	32
12.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....	34
13.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	34

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

- Дружеството или Емитента** - „Родна Земя Холдинг“ АД
- „АБВ Инвестиции“ ЕООД** - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването
- КФН или Комисията** - Комисия за финансов надзор
- БФБ или Борсата** - „Българска фондова борса“ АД
- ЗПМПЗФИ** - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
- ЗППЦК** - Закон за публичното предлагане на ценни книжа
- ЗДСИЦ** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
- ЗПФИ** - Закон за пазарите на финансови инструменти
- ТЗ** - Търговски закон
- МСС** - Международни счетоводни стандарти
- МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност
- НСС** - Национални счетоводни стандарти
- СД** - Съвет на директорите
- ОСА** - Общото събрание на акционерите
- ЦД** - „Централен депозитар“ АД
- ДЕС** – дипломиран експерт-счетоводител
- ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводител

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1 Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Представляващите Емитента:

- **Бисер Лозков Лозев** – Изпълнителен директор;
- **Светослав Аспарухов Янев** – Председател на Съвета на директорите.

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** - Управител;
- **Иво Иванов Петров** - Управител;

Представляващите, лицето гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Диана Николова Манева** – Изпълнителен директор.

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

### 1.2 Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

#### 1.2.1 Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Светослав Аспарухов Янев** - председател на Съвета на директорите;
- **Бисер Лозков Лозев** - изпълнителен директор;
- **Теодора Валериева Тодорова** – член на Съвета на директорите;

#### 1.2.2 Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

**Невена Илиева**, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 31.12.2019 г.

#### 1.2.3 Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС, регистрация № 032 и регистрираният одитор Силвия Бориславова Динова, с диплома № 0737, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26 отговарят солидарно за вредите, причинени от одитирания от тях консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г.

#### 1.2.4 Представяващите упълномощения инвестиционен посредник:

- д-р Явор Илиев Русинов - Управител;
- Иво Иванов Петров – Управител.

Представяващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Асен“ №20, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

#### 1.2.5 Представяващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Диана Николова Манева** – Изпълнителен директор.

Представяващите лицето гарантиращо ценните книжа ЗАД „Армеец“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Ст. Караджа“ №2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

#### **ДЕКЛАРИРАТ, че:**

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

#### 1.3 Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

#### 1.4 Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- БНБ – статистика от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта [www.az.government.bg](http://www.az.government.bg);
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));

### 1.5 Одобрение от компетентния орган

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2020 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Регистрационния документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

## 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

### 2.1 Информация за одиторите

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е **Силвия Бориславова Динова**. Одиторското дружество, чрез което регистрираният одитор упражнява дейността си е „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС, регистрация № 032. Силвия Динова е с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ №26 и притежава Диплома №0737/2011 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Силвия Динова членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (трета софийска регионална организация на ИДЕС).

## 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „Родна Земя Холдинг“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, специфични за Гаранта по емисията облигации ЗАД „Армеец“ АД, доколкото те са от значение за способността му да изпълни задължението си по гаранцията (застраховка Облигационни емисии), са представени в т. 2 на Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни

или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

### **3.1 Систематични рискове**

*Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Родна Земя Холдинг“ АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.*

В самото начало на текущата 2020 г., световната икономика се намираше в състояние на подем, след няколко години на възстановяване от икономическата и финансова криза.

#### **Макроекономически риск**

<b>Избрани показатели</b>	<b>Изт.</b>	<b>2015 г.</b>	<b>2016 г.</b>	<b>2017 г.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2019 г.</b>
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.79	1.86	1.63	1.71	1.74
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	НСИ	89 333	95 092	102 308	109 695	118 669
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	12 445	13 341	14 459	15 615	17 012
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	4.00%	3.80%	3.50%	3.10%	3.40%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	-0.40%	0.10%	2.80%	2.70%	3.80%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%	3.10%
Коефициент на безработица (за лицата над 15 г., %)	НСИ	9.10%	7.60%	6.20%	5.20%	4.20%
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	878	948	1 037	1 146	1 274
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 622.4	-984.4	-765.80	-1 858.0	-1 685.7
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-5.7%	-2.0%	-1.5%	-3.3%	-2.8%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	55.1	1 550.9	1 825.0	773.7	2 452.3
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	0.1%	3.2%	3.5%	1.4%	4.0%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	35 970.0	40 834.6	47 734.5	53 557.2	61 867.3
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	40.3	42.9	46.7	48.8	52.1
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	33 854.8	34 655.2	34 211.3	33 802.0	34 071.3
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	74.1%	71.3%	65.4%	60.3	56.2

Държавен дълг (млн. евро)	Eurostat	11 871.1	14 244.1	13 246.6	12 491.5	12 375.8
Държавен дълг (% от БВП)	Eurostat	26.0%	29.3%	25.3%	22.3%	20.4%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	32 199.5	33 959.4	35 316.5	39 650.9	44 048.5
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ	36.0%	35.7%	37.1%	41.7	-
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Eurostat	-1.7%	0.1%	1.1%	2.0%	2.1%

По предварителни данни на НСИ увеличението на БВП на страната през 2019 г. възлиза на 3.4%.

По данни на НСИ, през 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява, като възлиза на съответно 2.8% и 3.1%.

По данни на Евростат, държавния дълг в края на 2018 г. възлиза на 12 491.5 млн. евро (22.3% от БВП) срещу 13 246.6 (25.3% от БВП) през предходната година. Страната ни е с едно от най-благоприятните съотношения в рамките на ЕС (второ), но следва да се отбележи, че от 2014 г. държавният дълг нараства значително (почти се удвоява), като едва през 2017 г. намалява и в абсолютно, и в относително изражение). В края на декември 2019 г., по данни на Евростат, размерът на държавния дълг отново намалява до 12 375,8 млн. евро.

През 2018 г. страната отчита бюджетен излишък от 2% от БВП (данни на Евростат) при 1.1% през 2017 г. В края на декември 2019 г., по данни на Евростат, бюджетното салдо за годината е положително в размер на 2.1% от БВП.

Според последната икономическа прогноза на Европейската комисия (пролетна), пандемията от коронавирус представлява голямо сътресение за световната и за европейската икономика, което води до много тежки социално-икономически последици. Въпреки бързите и всеобхватни мерки на политиката както на европейско, така и на национално равнище, тази година в икономиката на ЕС ще се наблюдава рецесия от историческа величина.

Последната прогноза на Европейската комисия (пролетна) за страната е за значителен спад на БВП през 2020 г. от 7.1% и за солиден ръст през 2021 г. от 5.3%.

Всеки икономически спад би отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Групата.

### **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени преди около три години поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа,



въпреки известните проблеми в отношенията между партиите, съставляващи коалицията Обединени патриоти. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

#### **Риск, свързан с безработицата**

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)</b>	11.4%	9.1%	7.6%	6.2%	5.2%	4.2%

Източник: Национален статистически институт

Коефициента на безработица, регистрира постоянно подобряване, като намалява до 6.2%, 5.2% и 4.2% в края на 2017 г., 2018 г. и 2019 г. съответно. При условие, че поради различни обстоятелства, включително пандемията от COVID-19, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Групата стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB. За последно, на 29.11.2019 г. рейтинга бе повишен от BBB- на BBB, като на 29.05.2020 г. перспективата от положителна бе променена на стабилна. На 22.07.2011 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Ваа3 с положителна перспектива на Ваа2 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. През август 2019 г. рейтингът бе потвърден от агенцията, а перспективата повишена от стабилна на положителна. Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута е BBB със стабилна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през април 2020 г. бе променена перспективата от положителна на стабилна). През април 2020 г. рейтингът бе потвърден от агенцията.

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Групата и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху

цената на финансиране, която Групата може да получи при необходимост, освен ако нейните заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

### **Инфлационен риск**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

*Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)*

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>Индекс на потребителските цени на годишна база</b>	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %	2.1 %	2.8%	3.1%

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8% и 3.1% съответно.

### **Валутен риск**

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Групата не е изложена на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на Групата, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

### **Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на

законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

#### ***Риск от настъпване на форсмажорни събития***

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

### **3.2 Несистематични рискове**

*Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.*

#### **Рискове свързани със стопанската дейност**

***„Родна Земя Холдинг“ АД е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото му може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди и задълженията си***

Тъй като „Родна Земя Холдинг“ АД 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 (дъщерните дружества реализират над 4/5 от приходите от основна дейност на Групата). Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща лихвите по задълженията си и дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.

***„Родна Земя Холдинг“ АД осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли***

Въпреки че дейността на компаниите, в които Дружеството инвестира е диверсифицирана по сектори (търговия, имоти и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори (най-вече в сектора на търговията със стоки и материали в сектор „направи си сам“ и търговията с хранителни стоки и напитки, реализиращи общо над  $\frac{3}{4}$  от приходите от основна дейност на Групата), в които те оперират, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на компаниите от Групата на Емитента, оперативните им резултати и финансово им състояние.

***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.

***Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД може да избере неподходяща пазарна стратегия***

Бъдещите печалби и икономическата стойност на компаниите, в които „Родна Земя Холдинг“ АД инвестира зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните или асоциираните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Всяка компания се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията й биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние.

***Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции***

Бизнесът на компаниите в Групата изисква извършване на капиталови разходи. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

***Успехът на Групата зависи от нейния т. нар. „ключов“ персонал, следователно 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. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка „ключов персонал“.

***Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол***

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на компаниите в икономическата Група на Дружеството да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Родна Земя Холдинг“ АД полага усилия да оптимизира оперативната структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Дружеството вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж на компаниите, в които Дружеството инвестира, обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

***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, 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. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Родна Земя Холдинг“ АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

***Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция***

Всички сектори, където оперират дъщерните дружества на Групата, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на дружества от Групата зависи от общото състояние на пазара на имоти.

Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на дъщерните дружества да останат конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

**Рискове свързани с финансовите инструменти**

***Валутен риск***

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, излагат Групата на валутен риск. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените сделки.

### ***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 например 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, както е посочено по-долу:

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

- по отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра;

- кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Загуба от обезценка не е признавана. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на

разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

#### **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. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им. Освен това, почти всички описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерните му дружества.

##### *Недвижими имоти:*

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ниска заетост на инвестиционните имоти или намаление на равнището на наемите;
- ниска ликвидност на недвижимите имоти;
- увеличение на разходите за строителство и ремонт;
- нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти;
- нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти;
- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране.

##### *Търговия:*

- рискове, свързани с доставчиците – безопасност на стоките и продуктите, предоставяне своевременно на качествени стоки в достатъчни количества на конкурентни цени;
- рискове, свързани с управлението на персонала – привличане, обучение и задържане;
- рискове, свързани с информационните системи – защита на данните, кибератаки;
- рискове, свързани с плащанията.

#### **Специфични мерки и действия, предприети от Емитента, дъщерните дружества и Гаранта за ограничаване и преодоляване на пандемията от COVID-19**

Според последната икономическа прогноза на Европейската комисия, пандемията от коронавирус представлява голямо сътресение за световната и за европейската икономика, което води до много тежки социално-икономически последици. Въпреки бързите и всеобхватни мерки, както на европейско, така и на национално равнище, се очаква икономиката на ЕС да влезе в рецесия през 2020 г. Въпреки, че се предполага някои сектори дори да отбележат ръст по време на кризата (например доставките на някои медицински и санитарни изделия, лекарства, хранителни стоки, онлайн доставки и свързаните с тях куриерски услуги и др.), всеки икономически спад би отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на дружествата в Групата. Освен това, при определено неблагоприятно развитие на пандемията в страната, евентуално може да се създаде и допълнителен операционен риск за всички стопански субекти, включително дружествата от Групата (свързан с персонала, доставчици, клиенти и др.).

На холдингово ниво, ръководството е делегирало на оперативните ръководства на дъщерните дружества, да предприемат необходимите мерки за ограничаване риска от заразяване с

COVID-19 и противодействие на пандемията. Според предприетите мерки за противодействие, самите дружества могат да бъдат основно да бъдат обособени в две групи:

- в тези дружества, където работния процес не е свързан изключително и пряко с работа с множество клиенти, са приложени базисните мерки и препоръки на Националния оперативен щаб за борба с епидемията и Министерство на здравеопазването – предоставяне на възможност за част от служителите да работят дистанционно от домовете си; разделяне на персонала на групи и редуване на тези групи на работното място; недопускане на служителите с грипоподобни симптоми (които работят на обичайното си работно място), спазване на дистанция в сградите и работните помещения, приоритетна онлайн комуникация с клиентите и колегите, инструктаж за персонала, включващ служебни пътувания, носене на защитни средства (маски за лице, ръкавици за еднократна употреба), редовна дезинфекция, и др.;
- в тези дружества, където работния процес обичайно е свързан изключително и пряко с работа с множество клиенти (дъщерните дружества Баумакс България ООД и Хит Хипермаркет ЕООД) и където онлайн продажбите не могат да компенсират изцяло физическите продажби в офлайн магазините, освен посочените по-горе мерки, са въведени допълнителни мерки (съгласно изискванията на Министъра на здравеопазването и на Националния оперативен щаб за борба с епидемията за работа на обектите за търговия) за предпазване на персонала и клиентите – специален пропускателен режим за недопускане на повече от 20 клиенти едновременно в магазин, задължителни маски за клиентите пазаруващи в магазините, задължителни часове за пазаруване на възрастни лица, поставяне на предупреждения на видни места в магазините, относно задължителна дистанция от 1,5 м. между хората, включително пред касите, поставяне на прозрачни прегради на касите за избягване на пряк контакт между касиер и клиент, а там където се маркират обемни артикули – носене на предпазен шлем от страна на касиера, в ХИТ освен на входа, на разположение на клиентите има монтирани диспенсери с дезинфектанти на ключови места в магазина, според изискванията на МЗ към търговци на хранителни стоки, ежедневна дезинфекция, включваща пазарски колички, под и др. След края на извънредното положение, част от посочените мерки вече са отменени.

Ръководството на Гаранта ЗАД „Армеец“ АД е предприело редица мерки за намаляване и ограничаване на риска със заразяване и превенция на служителите, при условията на разпространение на COVID-19 , като с тях се въведоха: хигиенни мерки, мерки за ограничаване на пътуванията и организационни мерки. Съгласно приетите указания, служителите следва да ползват лични предпазни средства (маски и ръкавици) при преки действия и работа с клиенти , като издаване на застрахователни полици и регистриране на щети. Беше препоръчано на служителите, които се чувстват здравословно неразположени и/или имат грипоподобни симптоми да си останат по домовете за нужното лечение, като уведомят прекия си ръководител и дирекция "Човешки ресурси " за здравословното си състояние. Директорите на дирекции и ръководителите на направления бяха задължени да следят за здравословното състояние на своите подчинен и служители и в случай, че някой прояви грипоподобни симптом и или видимо не е в добро здравословно състояние да го насочват за домашно лечение. Бяха забранени командировките на служители в чужбина, както и до районите в страната, в които има установени случаи на заразяване с COVID-19. Организационните мерки въведени с указанията включват: ограничаване на провеждането на срещи и съвещания в дружеството, с участие на повече от 5 лица, насърчаване служителите да комуникират помежду си по телефон и/или електронна поща, обособяване в зависимост от архитектурните особености на офиса на отделни помещения, в които ще се обслужват клиентите и посредниците на дружеството, изготвяне на списък на длъжностите и лицата, които е възможно дистанционно (от домовете си) да извършват техните служебни задължения и функции.



На 13.03.2020 г., след обявяването на Решението на Народното събрание за обявяване на извънредно положение, като мярка срещу ограничаване разпространението на COVID-19 , дружеството предприе допълнителни мерки и действия, целящи да осигурят непрекъсваемост на дейността на ЗАД "Армеец":

- дистанционен режим на работа (home office) на служителите Централно управление, като за част от дирекциите и направленията в ЦУ бе въведен график с дежурни служители с оглед на осигуряване на непрекъснатост на работата в съответното направление и/или дирекция (нито един офис и/или ликвидационен център на дружеството не бе затворен за работа с клиенти).
- пропускателен режим в офисите и ликвидационните центрове на дружеството при работата им с клиенти, партньори и външни посетители. Допълнително със заповедта се въвеждат задължения за служителите на офисите и ликвидационните центрове да работят с предпазни средства.
- режим на работа на направление "Бланки под строг отчет" в условията на въведеното в страната извънредно положение (в изпълнение на това, на сайта на компанията бе публикувано съобщение до партньорите, брокери и агенти, за промяната при раздаването, приемането и отчитането на бланки под строг отчет).
- дистанционен режим на работа в отделните направления на дирекция "Ликвидация и регреси" и ликвидационните центрове в страната, като задължително от всяко направление следва да има по един и/или повече дежурни на място в офисите на дружеството и указания за онлайн комуникация на уебсайта на дружеството за клиентите с цел избягване на струпване.
- дистанционен режим на работа на служители те на дирекция "Автомобилно застраховане" на Централно управление , ката в нея изрично се предвижда и какъв е броят на служителите, които трябва да дават дежурства в офисите на Централно управление.
- създаване на организация за намаляване на физическото присъствие в офисите на дружеството и възможност за безкасово обслужване на клиенти и застрахователните посредници.
- Създаване на оперативен щаб, който следи за спазването на издадените до момента заповеди, за препоръки за допълнителни мерки или за промяна и отмяна на вече въведени мерки, за регулярното снабдяване във офисите с предпазни и дезинфектиращи средства, Приема и предлага на изпълнителните директори за утвърждаване на: оценка на риска от разпространение на COVID-19 в ЗАД "Армеец", карта за оценка на риска и мерки срещу разпространението на COVID-19, план за действие срещу разпространението на COVID-19 в
- ЗАД "Армеец" и за превенция на живота и здравето на служителите, посредниците и клиентите на дружеството и др.

#### 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

##### 4.1 Наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“, което се изписва на латиница по следния начин: RODNA ZEMYA HOLDING.

##### 4.2 Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество

Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет. 10
Дата на учредяване	24.10.1996 г.
ЕИК	102176770
ЛЕИ код	8945007DLMJK85QV7591
Телефон	тел. + 359 2 981 21 92
Електронна страница*	www.rodnazemya.bg
E-mail:	account@rodnazemya.bg

\*Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

## 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 5.1 Основни дейности

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента 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, 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 продукцията от хранително-вкусовата промишленост, транспортни средства и стоки за бита, рекламна дейност, маркенитг 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 „Оранжерия 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 „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.

„Родна Земя Холдинг“ АД осъществява основно дейности по придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании. Ръководството определя към настоящия момент следните оперативни сегменти на Групата: „Производство и търговия“, „Финансови инструменти“, „Инвестиционни имоти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Групата реализира приходите си на територията на страната.

Структурата на приходите и разходите на Дружеството по сегменти е, както следва:

2019 г. (аудитиран период)	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
				хил. лв.
Приходи от основна дейност	3 086	121 436	56	124 578
Себестойност на продадените стоки	(1 838)	(83 247)		(85 085)
Печалба от бизнескомбинации	2 637	-	-	2 637
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	562	-	-	562
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 800	(962)	3 662	5 500
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	(37)	-	(37)
Разходи за материали	(136)	(1 170)	-	(1 306)
Разходи за външни услуги	(1 770)	(8 308)	(35)	(10 113)
Разходи за персонала	(372)	(13 924)	(39)	(14 335)
Разходи за амортизация	(25)	(13 561)	-	(13 586)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби, нетно	(1 232)	(787)	-	(2 019)
Други разходи	(132)	(897)	(14)	(1 043)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>3 580</b>	<b>(1 457)</b>	<b>3 630</b>	<b>5 753</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>151 243</b>	<b>249 895</b>	<b>5 310</b>	<b>406 448</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>78 257</b>	<b>198 928</b>	<b>128</b>	<b>277 313</b>

Групата реализира общо приходи през 2019 г. в размер на 135 295 хил. лв. Това са основно приходи от продажба на различни стоки. Приходите от продажби на стоки са осъществени в различните сегменти, най-вече „Производство и търговия“. Дъщерните дружества, които са реализирали основните приходи от продажба на стоки са:

- „Баумакс България“ ООД, развива дейността си с 8 хипермаркета в 7-те най-големи града в България като продава повече от 70 000 продукта, разделени в няколко категории: строителство, интериор, декорация, техника/инструменти, всичко за градината и др.;
- „Хит Хипермаркет“ ЕООД разполага с два магазина в гр. София и извършва продажби на дребно на хранителни и нехранителни стоки;
- „Би Енд О Хедус“ ЕООД осъществява дейност по дистрибуция и продажба на аудио и видео техника;
- „Агробизнес Истейтс“ ЕАД формира приходите си основно от продажба на зърно.

Групата отчита и приходи от услуги в размер на 3 538 хил. лв., като това в най-голяма степен са наеми. Приходите от продажба на услуги са реализирани в различните сегменти, от дъщерните дружества „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, „Баумакс България“ ООД, „Хит Хипермаркет“ ЕООД и др.

Отделно Групата реализира различни други приходи на по-ниска стойност, както и печалба от промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. Тя е в размер на 5 500 хил. лв. и е реализирана в различните сегменти, най-вече „Инвестиционни имоти“, от дъщерните дружества „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ и др.

Към 31.12.2019 г., Групата има задължения по лизингови договори на обща стойност 99 497 хил. лв. Групата е страна по лизингови договори основно за наем на търговски и складови помещения, главно на 10 търговски обекта на дъщерните дружества „Баумакс България“ ООД и „Хит Хипермаркет“ ЕООД.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения по лизингови договори - нетекуща част	88 108	189
Задължения по лизингови договори - текуща част	11 390	202
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>99 498</b>	<b>391</b>

С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания които не зависят от индекс или променливи проценти (например лизингови плащания базирани на процент от продажбите на дъщерно предприятие) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти машини и съоръжения (вижте пояснение 9 от годишния финансов отчет за 2019 г.).

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2019 г. са както следва:

	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	След 5	Общо
	година	години	години	години	години	години	хил. лв.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2019 г.							
Лизингови плащания	14 221	13 527	13 436	13 436	13 171	55 468	123 259
Финансови разходи	(2 831)	(2 494)	(2 158)	(1 815)	(1 462)	(13 001)	(23 761)
Нетна настояща стойност	11 390	11 033	11 278	11 621	11 709	42 467	99 498
31 декември 2018 г.							
Лизингови плащания	208	193	-	-	-	-	401
Финансови разходи	(6)	(4)	-	-	-	-	(10)
Нетна настояща стойност	202	189	-	-	-	-	391

*Лизингови плащания които не се признават като пасив*

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

пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. Разходите за неми за 2019 г. включени в разходите за външни услуги в размер на 465 хил. лв. са свързани основно с наем на транспорт и друга техника и представляват плащания по краткосрочни договори наем на активи с ниска стойност и/или с променливи плащания и съответно не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори.

Разходите за лихви по лизингови договори включени във финансовите разходи за годината приключваща на 31 декември 2019 са 3 449 хил. лв. (2018г.: 6 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината приключваща на 31 декември 2019 г. е 12 901 хил. лв. (2018 г.: 191 хил. лв.).

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **6.1 Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ**

От края на последната финансова година (2019 г.) до датата на настоящия документ няма съществени тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени. Спадът на финансовите пазари, може да се очаква, да се отрази неблагоприятно на пазарните цени на по-голяма част от притежаваните финансови активи. При неблагоприятно и продължително развитие на обявената пандемия от коронавирус COVID-19, може да се очакват спадове в продажбите, продажните цени и на част от разходите, което да се отрази на финансовото състояние и резултатите.

### **6.2. Информация за всякави известни тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година**

Пандемията от коронавирус COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на Групата поне за текущата финансова година. Мерките за противодействие в страната, включително обявеното извънредно положение (с ограничения от различно естество, като затваряне на търговски обекти, изолация, карантина и др.), ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и Групата, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

През март 2020 г. Дружеството издаде настоящата емисия облигации в размер на 30 млн. лв., които средства се използват за целите посочени в т. 3.2. от Документа за предлаганите ценни книжа.

Не са известни други тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

## **7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

## 8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

### 8.1. Членове на Съвета на директорите

„Родна Земя Холдинг“ АД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лозков Лозев заедно с Председателя на Съвета на директорите Светослав Аспарухов Янев .

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Бисер Лозков Лозев	01.10.2014 г.	01.10.2019 г*.	Изпълнителен директор
Светослав Аспарухов Янев	08.10.2018 г.	08.10.2023 г.	Председател на СД
Теодора Валериева Тодорова	14.08.2017 г.	14.08.2022 г.	Член на СД

\*Решение за преизбиране на настоящия изпълнителен директор за нов петгодишен мандат или за избор на нов член на СД ще бъде взето на предстоящото редовно общо събрание на акционерите на „Родна земя Холдинг“ АД за 2019 г.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

**Бисер Лозков Лозев** – член на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД и изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ No 20, ет. 10

Образование: ВМГИ – гр. София, Инженер - хидрогеолог

Относим професионален опит: “Велграф Асет Мениджмънт” АД – прокурист – (2013 – 2014); “Енеко ЕС” ООД – Управител (2009 – 2014), “Софийски имоти”ЕАД – директор стопанисване и търговска дейност, ” Интеграл ООД”- Директор.

Не притежава участия в собствеността на други дружества.

Участва в управлението на следните дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС“ ЕАД, ЕИК 204311424	Изп. директор	31.10.2016 г. до момента
„ХЕДУС“ АД, ЕИК 202632659	Член на СД	26.02.2018 г. до момента
„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, ЕИК 175165209	Изп. директор	14.06.2019 г. до момента

През последните 5 години е притежавал участие в „ЕНЕКО – ЕС“ ЕООД, ЕИК 200693478 и е участвал в управлението на „КБМ“ ЕООД, ЕИК 103775584.

**Светослав Аспарухов Янев** – Председател на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ No 20, ет. 10

Образование: Колеж по туризъм – гр.Благоевград, Степен „Бакалавър“, Специалност „Бизнес администрация“.

Относим професионален опит: „Ломски мелници София“ АД – изпълнителен директор (2001– до момента); „Транс Интеркар“ ЕООД – управител (2005 – 2013).

Не притежава участия в собствеността на други дружества.

През последните 5 години е притежавал участие в следните дружества: „ДЕНИЗ 2001“ ЕООД, ЕИК 130517606; „КАПИТОЛИЯ ГРУП БГ“ ЕООД, ЕИК 204557924; „РЕСПЕКТ МС“ ЕООД, ЕИК 200102943 и „ТУРИСТ МС“ ООД, ЕИК 201885129, бил е управител и съдружник в „Тим аутомобиле“ ООД и управител на „Еуробилд“ ЕООД.

Участва в управлението на следните дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„ЛОМСКИ МЕЛНИЦИ-СОФИЯ“ АД, ЕИК 130541895	Изп. директор	19.02.2009 г. до момента
„ЛОМСКИ МЕЛНИЦИ“ АД, ЕИК 111031539	Член на СД	05.10.2010 г. до момента
„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, ЕИК 175165209	Изп. директор	14.06.2019 г. до момента
„АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС“ ЕАД, ЕИК 204311424	Член на СД	08.08.2018 г. до момента

**Теодора Валериева Тодорова** – Член на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ No 20, ет. 10

Образование: УНСС – гр. София, Степен Магистър, специалност „Счетоводство и контрол“.

Относим професионален опит: „М Кар Варна“ ООД – преводач (2013-2013); „БКК“ ЕАД – преводач (2013 – 2013);

Не притежава участия в собствеността на други дружества.

Участва в управлението на следното дружество:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„ЛОВИКО СУХИНДОЛ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 130629128	Член на СД	11.01.2013 г. до момента

## 8.2. Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

## 9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 9.1. Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от капитала му – „Невена“ ЕООД, ЕИК



103215692. Няма физически лица, които да притежават пряко над 5 на сто от капитала на Емитента. В гореспосочения смисъл няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Родна Земя Холдинг“ АД .

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството има информация за едно лице, притежаващо непряко над 5 на сто от капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД - Борил Радев Балев, едноличен собственик на „Невена“ ЕООД. Борил Радев Балев, чрез „Невена“ ЕООД притежава 44.30% от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Родна Земя Холдинг“ АД. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100 т. от ЗППЦК. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от по-ниската стойност на активите Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100 т. от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за

“заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно, чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

*Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.*

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

*Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред*

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

*Право да искат назначаване на контрольори*

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

## 9.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента

На Емитента не са известени договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на на „Родна Земя Холдинг“ АД.

## 10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

### 10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2019 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на „БФБ“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента [www.rodnazemya.bg](http://www.rodnazemya.bg)). Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2019
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
Приходи от основна дейност	124 578
Себестойност на продадените стоки	(85 085)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 500
Печалба от бизнескомбинация	2 637
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	562
Разходи за материали	(1 306)
Разходи за външни услуги	(10 113)
Разходи за персонала	(14 335)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(13 612)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	(2 019)
Загуба от продажба на нетекущи активи	(37)
Други разходи	(1 017)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>5 753</b>
Приходи от лихви	2 018
Разходи за лихви	(7 159)
Други финансови разходи	(388)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>224</b>
Разходи за данък върху дохода	100
<b>Печалба за годината</b>	<b>324</b>

<b>Друг всеобхватен доход</b>	
<b>Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>	
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи	(5)
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>(5)</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>319</b>
Печалба/(загуба) за годината, отнасяща се до:	
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	525
Неконтролиращото участие	(201)
<b>Общ всеобхватен доход за годината, принадлежащ на:</b>	
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	520
Неконтролиращото участие	(201)
<b>Доход на акция</b>	<b>0.01</b>

**Консолидиран отчет за финансовото състояние**

**31.12.2019**

*(одитирани данни в хил. лв.)*

**Нетекущи активи**

Инвестиционни имоти	88 667
Имоти, машини и съоръжения	101 457
Нематериални активи	6 735
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800
Репутация	6 488
Отсрочени данъчни активи	1 523
<b>Нетекущи активи</b>	<b>205 670</b>

**Текущи активи**

Материални запаси	30 327
Финансови активи по амортизирана стойност	43 203
Вземания от свързани лица	19 150
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	15 584
Предплащания и други активи	13 542
Пари и парични еквиваленти	2 215
<b>Текущи активи</b>	<b>124 021</b>
<b>Общо активи</b>	<b>329 691</b>

**Консолидиран отчет за финансовото състояние**

**31.12.2019**

*(одитирани*

*данни в хил. лв.)*

<b>Собствен капитал</b>	
Акционерен капитал	56 011
Други резерви	98
Премиен резерв	16 000
Натрупани печалби/загуби	13 243
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	85 352
Неконтролиращо участие	1 259
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>86 611</b>
<b>Пасиви</b>	
<b>Нетекущи пасиви</b>	
Заеми	42 962
Задължения по финансов лизинг	88 108
Пенсионни задължения към персонала	194
Отсрочени данъчни пасиви	6 921
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>138 185</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Заеми	53 440
Търговски и други задължения	37 460
Задължения по финансов лизинг	11 390
Пенсионни и други задължения към персонала	1 123
Задължения за данъци върху дохода	1 131
Задължения към свързани лица	351
<b>Текущи пасиви</b>	<b>104 895</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>243 080</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>329 691</b>

През разглеждания период на историческата финансова информация, „Родна земя Холдинг“ АД е имало сключен договор с акционера „Невена“ ЕООД (притежаващ пряко над 5% от капитала на Емитента), за подчинен срочен дълг в размер на 15 972 хил. лв. Този подчинен срочен дълг от 31.12.2018 г. е формирал почти всички други резерви в капитала на Емитента (а именно допълнителните резерви). Подчинения срочен дълг е бил със срок на погасяване 31.12.2027 г., като в договора се е предвиждало средствата да бъдат погасявани съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на „Родна Земя Холдинг“ АД. „Невена“ ЕООД не е имала право да обявява сумата за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства и в случай на несъстоятелност или ликвидация на „Родна Земя Холдинг“ АД, изплащането на дълга е допустимо, след като се удовлетворят изцяло вземанията на всички останали кредитори. Към 31.12.2019 г., тези допълнителни резерви в размер на 15 972 хил. лв., представляващи допълнителни вноски от акционерът „Невена“ ЕООД съгласно горепосочения договор за подчинен срочен дълг са цедирани от „Невена“ ЕООД към трета страна, в следствие на което не отговарят на изискването за елемент от капитала на Дружеството и съответно формират задължение към третата страна, което към 31.12.2019 г. е уредено чрез протокол за прихващане на насрещни вземания.

В края на 2019 г. „Родна земя Холдинг“ АД, акционера „Невена“ ЕООД и горепосочената трета страна взаимно прихващат своите насрещни вземания и по този начин подчинения срочен дълг е погасен.

<b>Консолидиран отчет за паричните потоци</b>	<b>31.12.2019</b>
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Оперативна дейност</b>	
Постъпления от клиенти	151 089
Плащания към доставчици	(119 084)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(12 775)
Платени данъци	(6 271)
Други плащания, нетно	18 367
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>31 326</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>	
Покупка на имоти, машини и оборудване	(796)
Покупка на инвестиционни имоти	(1 925)
Плащания свързани с инвестиционни имоти	(206)
Постъпления от сделки с финансови активи	5 885
Плащания по сделки с финансови активи	(6 539)
Предоставени заеми	(69 914)
Постъпления от предоставени заеми	28 511
Получени лихви	589
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	(2 818)
Платен аванс за придобиване на дъщерно предприятие	(680)
Плащания по договори за цесия	(10 619)
Постъпления по договори за цесия	7 485
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(51 027)</b>
<b>Финансова дейност</b>	
Получени заеми	57 672
Плащания по получени заеми	(61 051)
Плащания по лизингови договори	(12 901)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(3 463)
Постъпления от емитиране на капитал	36 000
Други плащания за финансова дейност	(2 088)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>14 169</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(5 532)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	7 721
Ефект от очаквани кредитни загуби	26
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>2 215</b>

## 10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Годишният консолидиран финансов отчет на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2019 г. е заверен от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 и регистрирания одитор Силвия Бориславова Динева.

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет през периода обхванат от историческата финансова информация (а именно за 2019 г.), не се съдържат квалификации на одиторите.

#### **10.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите**

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

#### **10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани**

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети единствено от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на Емитента за 2019 г.

#### **10.3. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил стран по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

#### **10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец удължен до 13 май 2020 г. и въведе строги мерки за населението и бизнеса. След изтичане на извънредното положение бе обявена извънредна епидемиологична обстановка за периода 14 май – 14 юни 2020 г. която в последствие бе удължена до 31 юли 2020 г. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

„Родна Земя Холдинг“ АД сключва през първото полугодие на 2020 г. договор за банков кредит за сумата от 27 млн. лв. с лихвен процент към датата на договора от 2.2% за срок от 18 месеца. Като обезпечение по заема са заложили акции на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

С решение на Общото събрание на дъщерното дружество „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ от 3 юни 2019 г. е прието решение за стартиране на процедура по увеличението на капитала с издаването на 18 000 000 нови акции с номинал 1 лев и емисионна стойност 2 лева. През първото полугодие на 2020 г. публичното предлагане е приключило, като са записани 17 999 999 акции на обща стойност 36 000 хил. лв. Всичките акции за записани от „Родна Земя Холдинг“ АД, като с тази сума е увеличена инвестицията в дъщерното дружество „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ;

На 06.03.2020 г. Дружеството успешно е осъществило издаване на настоящия облигационен заем (при условията на непублично, частно пласиране), в размер на общо 30 000 хил. лв.

През март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предсрочно погасява задължението си по договор за банков кредит в първоначален размер на 17 130 хил. евро и падеж декември 2021 г., със средства от облигационната емисия.

През март 2020 г., „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, увеличава капитала на дружеството от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка. Всички новоемитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала „Родна Земя Холдинг“ АД чрез извършване на парична вноски в размер на 4 000 хил. лв., със средства от облигационната емисия.

През май 2020 г. е основано дружество „Партнърс истейтс“ ЕООД с едноличен собственик на капитала „Баумакс България“ ООД. В капитала на новоучреденото дружество „Баумакс България“ ООД апортира като непарична вноски собствения си инвестиционен имот в гр. Плевен ул. „Майска“ 1, представляващ УПИ 16 470 кв.м. ведно с изградените върху него сгради на стойност 2 405 хил. лв.

Няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

## **11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**

През последните 12 месеца е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

### *Уведомления за значително дялово участие*

- На 26 август 2019 г. е публикувано уведомление за значително дялово участие. Финанс Инфо Асистанс ЕООД придобива 11 190 000 бр. акции с право на глас или 19.98% от правата на глас в „Родна Земя Холдинг“ АД.
- На 30 август 2019 г. е публикувано уведомление за значително дялово участие във връзка с промяна на притежавания дял акции с право на глас в капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД. Притежаваният дял от Договорен фонд „Прайм Асетс“ намалява от 5.02% до 3.23%.
- На 30 август 2019 г. е публикувано уведомление за значително дялово участие във връзка с промяна на притежавания дял акции с право на глас в капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД. Притежаваният дял от Договорен фонд „Квест Вижън“ намалява от 5.17% до 3.32%.



- На 3 януари 2020 г. е публикувано уведомление за значително дялово участие. Невена ЕООД придобива 26 011 633 бр. акции с право на глас или 46.44% от правата на глас в „Родна Земя Холдинг“ АД.
- На 3 януари 2020 г. е публикувано уведомление за значително дялово участие във връзка с промяна на притежавания дял акции с право на глас в капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД. Притежаваният дял от „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД намалява от 19.98% до 3.16%.

#### *Увеличение на капитала*

- На 17 юни 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява инвеститорите относно началото на процедура по увеличение на капитала и публично предлагане на 20 000 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 1.80 лв. всяка.
- На 5 август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за удължаване срока на подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на дружеството.
- На 8 август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за успешното приключване на подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на дружеството. Записани са 19 999 997 бр. обикновени, поименни, безналични акции за 35 999 994.60 лв.
- На 10 септември 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява, че с вписване в Търговския регистър е увеличен капиталът на дружеството от 36 010 600 лв. на 56 010 597 лв. с издаването на 19 999 997 бр. обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. всяка.

#### *Придобивания*

- На 18 юли 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за сключен договор с „ХИТ Булгариен“ ГмбХ, Германия за придобиване на 100% от капитала на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД.
- На 2 септември 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД успешно приключва придобиването на 100% от капитала на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД от „ХИТ Булгариен“ ГмбХ, Германия. Приключването е осъществено след получаването на надлежно разрешение за концентрация от Комисия за защита на конкуренцията.
- На 31 октомври 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за сключен през месец юни 2019 г. предварителен договор с Кооперация „Доверие“, ЕИК 820190052 и „Кооптърговия“ ООД, ЕИК 110057310 за придобиване на 100% от капитала на „Коопдоверие Лесидрен“ ООД, ЕИК 200614819.
- На 10 декември 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за Решение № 1315 от 05.12.2019 г. на Комисията за защита на конкуренцията, с което се разрешава концентрацията между предприятията, която ще се осъществи чрез придобиване на пряк едноличен контрол от страна на „Родна Земя Холдинг“ АД върху „Коопдоверие Лесидрен“ ООД. През март 2020 г. сключения предварителен договор е прекратен,

като към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет предоставеният съгласно договора аванс от 680 хил. лв. е възстановен.

#### *Търгови предложения*

- На 20 януари 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за получено търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на „Родна Земя Холдинг“ АД от Невена ЕООД.
- На 24 януари 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД публикува становище на СД относно постъпилото търгово предложение от Невена ЕООД.
- На 16 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за получено коригирано търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на „Родна Земя Холдинг“ АД от Невена ЕООД.
- На 18 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД публикува становище на СД относно постъпилото коригирано търгово предложение от Невена ЕООД.

#### *Други уведомления*

- На 31 декември 2019 г. е публикувано уведомление за разпореждане с акции от капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД от Хедус АД.
- На 5 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява за решение на СД на „Родна Земя Холдинг“ АД от 4 март 2020 г. за издаване на облигационна емисия в размер на 30 000 000 лв. за срок от 9 години и лихва в размер на 3.6%.
- На 30 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД уведомява, че предвижда да публикува финансовите си отчети в рамките на удължените със Закона за мерките и действията по време на извънредното положение срокове.

## **12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори (които не са в рамките на обичайната дейност) от някой от членовете на икономическата група на „Родна Земя Холдинг“ АД, който да съдържа каквито и да е разпоредби, съгласно които някой от членовете на групата да има някакво задължение или право съществено за дейността на икономическата група.

## **13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „Родна Земя Холдинг“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството [www.rodnazemya.bg](http://www.rodnazemya.bg); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg);

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството [www.rodnazemya.bg](http://www.rodnazemya.bg); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) и на електронната страница на БФБ [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);

Годишни консолидирани одитирани финансови отчети, както и междинни консолидирани финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството

www.rodnazemya.bg; в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);

Годишни финансови отчети на дъщерните дружества от Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Търговския регистър към Агенцията по вписванията, по партидата на на всяко дружество – [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството [www.rodnazemya.bg](http://www.rodnazemya.bg); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Родна земя Холдинг“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

 Бисер Лозев Изпълнителен директор „Родна земя Холдинг“ АД		 Светослав Янев Председател на СД „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 обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

 Явор Русинов Управител „АБВ Инвестиции“ ЕООД		 Иво Петров Управител „АБВ Инвестиции“ ЕООД
--	---	--

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Родна земя Холдинг“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

 Миролуб Иванов Изпълнителен директор ЗАД „Армеец“ АД		 Диана Манева Изпълнителен директор ЗАД „Армеец“ АД
---	---	--