

# „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД

## РЕЗЮМЕ

### Част I 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
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



Проспектът 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 (Част II от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Родна земя Холдинг“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Родна земя Холдинг“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на финансовите 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. Застрахователя отговаря 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 и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

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

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<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.Фр

**Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.**

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:

**„АБВ Инвестиции“ ЕООД** - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

**Дружеството или Емитента** - „Родна земя Холдинг“ АД

**КФН или Комисията** - Комисия за финансов надзор

**БФБ или Борсата** - „Българска фондова борса“ АД

**ЗДСИЦ** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

**ЗПМПЗФИ** - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

**ЗППЦК** - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗПФИ** - Закон за пазарите на финансови инструменти

**ТЗ** - Търговски закон

**МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност

**Застрахователя или Гаранта** – ЗАД „Армеец“ АД

**СД** - Съвет на директорите

**ОСА** - Общото събрание на акционерите

**ЦД** - „Централен депозитар“ АД

**Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

<p><i>Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа:</i> Емитент на облигациите е „Родна земя Холдинг“ АД. ISIN код BG2100003206.</p>
<p><i>Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС):</i> „Родна земя Холдинг“ АД, ЕИК 102176770. LEI код 8945007DLMJK85QV7591. Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри No 20, ет. 10, тел. + 359 2 981 21 92, лице за контакт Бисер Лозев, електронна поща - account@rodnazemya.bg;</p>
<p><i>Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар:</i> „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, тел. +359 52 601 594, лице за контакт – Иво Петров, електронна поща - office@abvinvest.eu;</p>
<p><i>Проспектът се одобрява от:</i> Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg ;</p>
<p><i>Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Родна земя Холдинг“ АД е потвърден от:</i> от Комисията за финансов надзор с решение № ..... от .....2020 г;</p>
<p><i>Предупреждение към инвеститорите:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;</li><li>❖ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;</li><li>❖ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него в случай на несъстояелност на Емитента;</li><li>❖ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство;</li><li>❖ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;</li><li>❖ <b>Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.</b></li></ul>

**Раздел Б – Информация за Емитента „Родна земя Холдинг“ АД**

<p><i>Фирма и търговското наименование на Емитента :</i> Наименованието на Емитента е „Родна земя Холдинг“ АД;</p>
<p><i>Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:</i> „Родна земя Холдинг“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 102176770. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри No 20, ет. 10;</p>
<p><i>Основните му дейности:</i> Емитента е холдингово дружество, а основната му дейност включва 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 търговски сделки. Групата реализира общо приходи през 2019 г. в размер на 135 295 хил. лв. Това са основно приходи от продажба на различни стоки. Групата отчита и приходи от услуги в размер на 3 538 хил. лв., като това в най-голяма степен са наеми. Отделно Групата реализира различни други приходи на по-ниска стойност, както и печалба от промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти (5 500 хил. лв.). 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.</p>
<p><i>Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от</i></p>

кого?

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има 1 /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. 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 Балева, едноличен собственик на „Невена“ ЕООД (притежава 44.30% от гласовете в Общото събрание на акционерите). Няма физически и/или юридически лица, които упражняват пряк контрол върху Емитента. Дружеството няма информация за физически и/или юридически лица, които упражняват непряк контрол.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори:

„Родна земя Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор, Светослав Аспарухов Янев – Председател на Съвета на директорите и Теодора Валериева Тодорова – член на Съвета на директорите; Дружеството се представлява от изпълнителния директор заедно с Председателя на Съвета на директорите.

Идентификационните данни на законово определените му одитори:

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, с адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ 26. Одиторското дружество има регистрация № 032 към Института на дипломираните експерт счетоводители; Телефон за контакт: 02 980 55 00. Електронна поща: office@bg.gt.com. Одиторът извършил проверката на годишния консолидиран финансов отчет за 2018 г. е Силвия Динова с регистрация № 0737 към Института на дипломираните експерт счетоводители. Телефони за контакт: 0887 103 423.

Избрана основна финансова информация относно Емитента:

Данни от консолидираните финансови отчети (за 2019 г. е одитиран) съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относими за представяне на информация за недялови ценни книжа.

**Консолидиран отчет за доходите**

	<b>31.12.2019</b>
	хил. лв.
Печалба/загуба преди данъци	224

**Консолидиран счетоводен баланс**

	<b>31.12.2019</b>
	хил. лв.
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	240 865
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.18
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	2.81

**Консолидиран отчет за паричните потоци**

	<b>31.12.2019</b>
	хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	31 326
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(51 027)
Нетни парични потоци от финансова дейност	14 169

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:

В одиторските доклади на Емитента за 2019 г. няма забележки или квалификации.

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

- ❖ Систематични рискове – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; политически риск; риск от настъпване на форсмажорни събития, като пандемията от COVID-19;
- ❖ Несистематични рискове – кредитен риск; ликвиден риск; валутен риск; лихвен риск; висока конкуренция в бранша; рискове свързани с управленска политика на Дружеството; зависимостта от ключови служители; риск от сключване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните;

## Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

❖ *Вид на облигациите:*

Облигации са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100003206. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас;

❖ *Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:*

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 30 000 (тридесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 30 000 000 (тридесет милиона) лева. Срока на емисията е 9 години (падеж 06.03.2029 г.). Емисията облигации на „Родна земя Холдинг“ АД е деноминирана в лева.

❖ *Правата, материализирани в ценните книжа:*

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството;

❖ *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС:*

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори;

❖ *Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:*

Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или заповед на Облигации;

❖ *Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20200319143629, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA – Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 3.60 % (три цяло и шест десети процента) проста годишна лихва.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 06.09.2020 г., 06.03.2021 г., 06.09.2021 г., 06.03.2022 г., 06.09.2022 г., 06.03.2023 г., 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.

Датите на главничните плащания са, както следва: 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.

**2. Къде ще се търгуват ценните книжа?**

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Родна земя Холдинг“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

**Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?**

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

**Естество и обхват на гаранцията:** Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 4 март 2020г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 30 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Родна земя Холдинг“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите (АБВ Инвестиции ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 36 751 098 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 06.03.2020 г. Срокът на застрахователната полица е до 21.04.2029 г.

**Кой гарантира ценните книжа:** Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 (0)2 9811340. Електронна страница: [www.armees.bg](http://www.armees.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност No 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

**Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа:** Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на ЗАД „Армеец“ към 31.12.2019 г.

**Отчет за доходите**

	<b>31.12.2019</b>
	хил. лв.
Печалба/загуба от оперативна дейност	47 119

**Счетоводен баланс**

	<b>31.12.2019</b>
	хил. лв.
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	322 277
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.87

**Отчет за паричните потоци**

	<b>31.12.2019</b>
	хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 115
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 335)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 752)

**Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:**

Застрахователен риск: През 2019 г. нямаше големи природни бедствия и катастрофични събития.

Застрахователният риск се развиваше нормално. По линии бизнес, по които има увеличение на броя на щетите, същите са породени основно поради нарасналите обеми на продажби или плащания по полици от предходни застрахователни периоди. Щетимостта по застраховката „ГО на автомобилиста“ е ключов показател. По останалите застраховки, през 2019 г. риска се развиваше в рамките на очакваното. Реализираните от компанията брутна и нетна квота на щетимост, по предварителни данни, към 31.12.2019 г. са съответно 46,6 % и 44,7 %.

Пазарен риск: Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. За периода от създаване на дружеството до края на последната пълна финансова година, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска

**3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?**

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Родна земя Холдинг“ АД са лихвен и ценови риск; риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем; реинвестиционен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации; ликвиден риск; валутен риск; инфлационен риск; рискове свързани с българския пазар на ценни книжа; финансов риск; рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента и при неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.

*Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.*

**Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар**

*При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?*

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ;

*Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?*

„АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 е лицензиран инвестиционен посредник със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20. „АБВ Инвестиции“ ЕООД е вписано в регистъра на инвестиционните посредници с Удостоверение № РГ-03-0190/06.04.2000 г. на ДКЦК и е прелицензирано от Комисията за финансов надзор с лиценз № РГ-03-0190/10.04.2006 г. С Решение № 176-ИП на Комисията за финансов надзор от 06.02.2019 г. е разширен обхвата на предлаганите услуги и извършваните дейности, в резултат на което е издаден лиценз с № РГ-03-190/20.02.2019 г.

*Защо е съставен този проспект?*

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации;

❖ *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Настоящият Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 30 000 облигации на „Родна земя Холдинг“ АД. Целта на облигационния заем е набраните средства да бъдат използвани за: Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия от холдинговата структура; Развитие на брандовете, собственост на Групата, чрез разширяване на мрежата от обекти за търговия на дребно с хранителни продукти и на търговията със стоки за бита; Оптимизация на капиталовата структура на холдинговата структура. Подобряване на доходността на собствения капитал, чрез ефекта на финансовия ливъридж.

Нетните постъпления от облигационния заем в размер на 29 980 хил. лв. са използвани за следните направления, съгласно посочената по-горе, цел на Облигационния заем (подредени в низходящ ред по приоритет на използванията):

- Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия от холдинговата структура – 11 823 хил. лв. Тези инвестиции, от своя страна, са предназначени и за развитие на брандовете, собственост на Групата, чрез разширяване на мрежата от обекти за търговия и включват
- 6 600 хил. лв. за инвестиции в дъщерното дружество „Баумакс България“ ООД (част от тези средства ще се използват за развитие на брандовете, собственост на дъщерното дружество, чрез разширяване на мрежата от обекти за търговия на дребно и на търговията със стоки за бита);

- 630 хил. лв. за инвестиции в дъщерното дружество „Хит Хипермаркет“ ЕООД;
- 4 593 хил. лв. за инвестиции дъщерното дружество „Агробизнес Истейтс“ ЕАД (основно за увеличение на капитала на дружеството).
- Оптимизация на капиталовата структура на холдинговата структура. Подобряване на доходността на собствения капитал, чрез оптимизиране на задълженията и постигане на по-ниски лихвени нива – 18 372 хил. лв. Това направление включва:
  - 17 083 хил. лв. за погасяване на остатъчната главница по банков кредит (с оригинален размер 17 130 хил. евро), и с по-висока от Облигационния заем лихва от 4.2%;
  - 1 289 хил. лв. за погасяване на различни други задължения на по-ниска стойност.

Ръководството възнамерява лихвените разходи на Групата по настоящата облигационна емисия, да бъдат обслужвани с реализираната печалба преди данъци (над 224 хил. лв., конкретно през 2019 г.). При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Групата, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти (в резултат на основно на пандемията COVID-19, през първото полугодие на 2020 г. финансовите пазари в глобален мащаб отбелязват известен спад, което се отразява, като цяло, негативно на цените на търгуваните на тези пазари финансови инструменти. Конкретно в случая на Емитента, през този период е налице несъществен спад в размер под 1 хил. лв. на общата стойност на притежаваните борсово търгувани финансови инструменти). Ръководството очаква доходите от инвестираните, в различни активи, средства на Групата, да осигуряват изплащането на задълженията на Групата, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

❖ *Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*

Не са налице споразумения за поемане;


❖ *Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

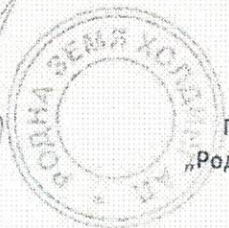
На „Родна земя Холдинг“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.


**Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.**



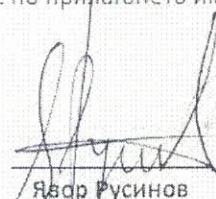
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Родна земя Холдинг“ АД, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
Бисер Лозев  
Изпълнителен директор  
„Родна земя Холдинг“ АД

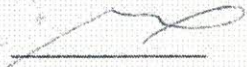


  
Светослав Янев  
Председател на СД  
„Родна земя Холдинг“ АД

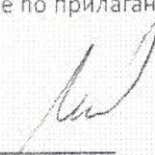
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Родна земя Холдинг“ АД, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането 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, че Резюмето 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