



BG1100051983

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

20 000 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Родна Земя Холдинг“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Регистрационен документ, така и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Родна Земя Холдинг“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 769-Е от 11.06.2019 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

28.05.2019 година

Членовете на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД и управителите на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Родна Земя Холдинг“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

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

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

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта „Рискови фактори“ (точка 4 от Регистрационния документ и точка 2 от Документа за предлаганите ценни книжа), съдържаща основните специфични за дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД рискове.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	5
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	5
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	9
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	16
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	22
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	25
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	27
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	28
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	31
11.	НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	36
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	36
13.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	42
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	42
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.....	44
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	46
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА.....	47
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	47
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	48
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	49
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	53
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	59
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	59
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	60
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....	60

Използвани съкращения:

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

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД

ЦД - „Централен депозитар“ АД

БНБ - Българска народна банка

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общо събрание на акционерите

ИП - инвестиционен посредник

ЕС - Европейски съюз

ТЗ - Търговски закон

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закона за пазарите на финансови инструменти

Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ

„Родна Земя Холдинг“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и овластен от него изпълнителен директор.

Съвет на директорите

Теодора Валериева Тодорова – Председател на Съвета на директорите

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Светослав Аспарухов Янев – член на Съвета на директорите

Упълномощен инвестиционен посредник

ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, представляван от Драган Ангелов Драганов - Управител и Камен Димов Димов – Управител.

Съставители на финансовите отчети

Съставителят на годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. Павлин Радев, 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 във финансовите отчети на Емитента, които той е изготвил, информация от които е включена в Проспекта.

Съставителят на годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети за 2018 г. Невена Илиева и на междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2019 г., в качеството си на главен счетоводител на Емитента и 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 във финансовите отчети на Емитента, които тя е изготвила, информация от които е включена в Проспекта.

Одитори

Одиторът, проверил и заверил годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. е одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032.

Годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2016 г. са заверени от регистрирания одитор Марий Апостолов, ДЕС № 0488. Марий Апостолов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Служебен адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 26.

Годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. са заверени от регистрирания одитор Силвия Динова, ДЕС 0737. Силвия Динова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Служебен адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 26.

Посоченото одиторско дружество и дипломирани експерт-счетоводители отговарят солидарно за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

1.2. Декларация, от тези които отговарят за Регистрационния документ

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД.

С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Родна Земя Холдинг“ АД – Бисер Лозков Лозев, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник декларират, че:

• при изготвянето на Регистрационния документ е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

• те са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството заедно с членовете на СД на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Одиторът, проверил и заверил годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. е одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032.

Годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2016 г. са заверени от регистрирания одитор Марий Апостолов, ДЕС № 0488. Марий Апостолов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Служебен адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 26.

Годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. са заверени от регистрирания одитор Силвия Динова, ДЕС 0737. Силвия Динова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Служебен адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 26.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента и консолидираните финансови отчети на неговата Група, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите, ако са съществени

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация включва годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г.

Финансова информация за Група „Родна Земя Холдинг“ АД на консолидирана основа

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	70 817	83 704	71 559
Имоти, машини и съоръжения	4 342	26 093	28 380
Нематериални активи	6 933	7 412	7 760

„Родна Земя Холдинг“ АД

Дългосрочни инвестиции	800	400	-
Отсрочени данъчни активи	514	-	63
Нетекущи активи	83 406	117 609	107 762

Текущи активи

Материални запаси	27 624	22 812	23 093
Краткосрочни финансови активи	14 794	31 525	34 925
Търговски и други вземания	65 347	29 681	17 823
Вземания от свързани лица	11 981	367	-
Пари и парични еквиваленти	7 721	749	3 255
Предплащания и други активи	76	-	-
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	916	-
Текущи активи	127 543	86 050	79 096

Общо активи

210 949 203 659 186 858

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Собствен капитал			
Акционерен капитал	36 011	36 011	36 011
Други резерви	16 075	107	95
Неразпределена печалба/(натрупана загуба)	15 413	(7 046)	(14 178)
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	67 499	29 072	21 928
Неконтролиращо участие	1 460	1 182	(1 051)
Общо собствен капитал	68 959	30 254	20 877
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	41 395	65 073	90 828
Дългосрочни задължения по финансов лизинг	189	279	443
Пенсионни задължения към персонала	156	88	73
Отсрочени данъчни пасиви	5 945	4 822	4 619
Нетекущи пасиви	47 685	70 262	95 963
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	56 560	64 037	38 040
Търговски и други задължения	36 405	37 799	31 113
Краткосрочни задължения по финансов лизинг	202	164	157
Пенсионни и други задължения към персонала	1 011	991	582
Задължения за данъци върху дохода	127	152	126
Текущи пасиви	94 305	103 143	70 018
Общо пасиви	141 990	173 405	165 981
Общо собствен капитал и пасиви	210 949	203 659	186 858

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

към 31 декември

2018 г. 2017 г. 2016 г.

(одитирани данни в хил. лв.)

Приходи от основна дейност	122 433	95 144	99 649
----------------------------	---------	--------	--------

„Родна Земя Холдинг“ АД

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

За 2018 г. Групата отчита общ всеобхватен доход от 23 259 хил. лв., който е значително по-висок спрямо отчетения 2 525 хил. лв. за финансовата 2017 г. и 4 460 хил. лв. през 2016 г.

Финансова информация за „Родна Земя Холдинг“ АД на индивидуална основа

Индивидуален отчет за финансовото състояние	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	106	122	106	130	138
Инвестиции в дъщерни предприятия	46 601	44 851	44 401	44 851	44 401
Инвестиционни имоти	29 095	27 911	29 095	27 911	24 921
Нетекущи активи	75 802	72 884	73 602	72 892	69 460
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	27 184	17 845	14 794	13 935	34 925
Търговски и други вземания	22 191	7 940	28 689	13 261	15 366
Вземания от свързани лица	16 313	17 545	10 483	16 419	1

„Родна Земя Холдинг“ АД

Предплащания и други активи	-	-	76	-	-
Пари и парични еквиваленти	35	26	7 003	39	2522
Текущи активи	65 723	43 356	61 045	43 654	52 814
Общо активи	141 525	116 240	134 647	116 546	122 274

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

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	7 131	2 500	8 764
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	(1)	(399)	(691)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	-	-	7 130	2 101	8 073
Приходи от лихви	181	180	720	486	670
Разходи за лихви	(700)	(771)	(3 070)	(3 279)	(3 785)
Нетни разходи за лихви	(519)	(591)	(2 350)	(2 793)	(3 115)
Други финансови приходи	27	-	-	-	-
Други финансови разходи	(36)	(25)	(100)	(56)	(160)
Приходи от продажби	782	366	2 125	1 306	805
Други приходи	2	2	1 373	25	45
Приходи от дивиденди	2 016	1 533	-	-	-
Загуба от продажба на нетекучи активи	-	-	-	-	(323)

„Родна Земя Холдинг“ АД

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	1 184	2 990	2 532
Разходи за материали	(46)	(30)	(166)	(117)	(115)
Разходи за външни услуги	(274)	(90)	(526)	(379)	(877)
Разходи за персонала	(75)	(70)	(295)	(303)	(365)
Разходи за амортизации	(6)	(8)	(24)	(25)	(16)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(475)	(187)	(1 196)	(621)	(309)
Други разходи	(34)	(14)	(127)	(169)	(4 381)
Печалба преди данъци	1 362	886	7 028	1 959	1 794
Разходи за данъци върху дохода, нетно	(338)	(89)	(611)	34	(265)
Печалба за периода	1 024	797	6 417	1 993	1 529
Общ всеобхватен доход за годината	1 024	797	6 417	1 993	1 529
Доход на акция (в лева):	0.03	0.02	0.18	0.06	0.04

През последните три години дружеството не е разпределяло дивидент. На проведеното на 30.06.2018 г. редовно ОСА е взето решение финансовия резултат за 2017 г. да бъде отнесен в неразпределена печалба от минали години.

Общият всеобхватен доход на индивидуална основа за „Родна Земя Холдинг“ АД за 2018 г. е печалба в размер на 6 417 хил. лв. спрямо печалба от 1 993 хил. лв. за 2017 г., 1 529 хил. лв. за 2016 г. и 7 223 хил. лв. за 2015 г.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. 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 или да не бъде елиминиран. 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.

4.1. Систематични рискове

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Евроразоната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица,

доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макро индикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП се задържат на високи нива през последните години. Отчетеният реален растеж на БВП в процент достигна 3.9 % през 2016 г., 3.8 % през 2017 г. и 3.6 % през 2018 г.

През последните години сме свидетели на непрекъснато намаление на коефициента на безработицата. Вследствие на повишаващия се брутен вътрешен продукт и на миграцията на работната сила, все по-малко хора са безработни и търсещи работа. По данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 10.6 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през следващите години: 2015 г. - 7.9 %, 2016 г. - 6.7 %, 2017 г. – 5.6 %, 2018 г. – 4.7 %. През първото тримесечие на 2019 г. се забелязва леко повишение на коефициента на безработица до 5.0 %.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврзоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намалена, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 % през 2016 г. Ръстът в икономиката от последните години обаче се отрази в ръст и при инфлацията. През 2017 г. общия индекс на потребителските цени на годишна база се повиши с 2.1 %, през 2018 г. с 2.8%, а по последни данни към края на м.Април 2019 г. с 3.3%.

Безработица

Годините на преход на българската икономика след 1989 г. бяха белязани с висок ръст на безработицата. От условията на планова икономика, където заетостта бе „пълна“ преминахме към пазарна икономика. Множество от държавните предприятия, които осигуряваха заетост прекратиха дейността си и голяма част от населението остана без работа. След достигане на високи нива на безработица в рамките на 20 на сто от активното население в годините от новото хилядолетие процесите на ръст в безработицата се обърнаха.

Множество фактори повлияха на тези процеси, като сред тях са откриването на нови бизнес начинания, но и миграцията на работещите в чужбина при условията на по-високо заплащане доведоха до спад на безработицата в страната.

По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. средногодишното равнище на безработицата нараства от 9.47% до 11.3% през 2013 г. През последните години обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната. По последните данни от Агенцията по заетостта в края на 2017 г. средногодишното равнище на безработицата при лицата на възраст 15 – 64 години достигна 7.2%.

Високите нива на безработицата оказват негативно влияние, както на гражданите на страната, така и на стопанските субекти, като влиянието може да се търси по няколко линии. От една страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина. От друга страна икономиката се стимулира от потреблението и в частност вътрешното потребление. При висока безработица покупателната способност на населението намалява, а от там страда и бизнеса.

Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, внасяйки допълнителна неопределеност относно текущата ситуация. Смениха се няколко поредни правителства, които не можаха да изкарат пълният си четири годишен мандат. 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. Все пак, след проведените на 26 март 2017 г. предсрочни парламентарни избори и последвалите преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно правителство, което оцеля при няколко вота на недоверие от страна на опозицията. Наскоро приключи и българското председателство на Европейския съюз, което може да се квалифицира като успешен период за външната политика на страната.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на

курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Кредитен риск за държавата

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през годините след развитието на финансовата криза и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка. След ръста в икономиката от последните години в началото на декември 2017 г. Standard & Poor's повиши оценката за страната ни. В оценката си от юни 2018 г. агенцията повиши перспективата на страната до „Положителна“. В последната оценка от декември 2018 г. агенцията потвърди оценката и положителната перспектива.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Положителна / Положителна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

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 Дружеството 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 Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

4.2. Несистематични рискове

„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

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. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща 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 (производство, реклама, хранително-вкусова промишленост и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, 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.

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.

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 ѝ биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ 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.

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.

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“.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, излагат Групата на валутен риск. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. 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. Въпреки това се счита, че представеният по-горе анализ представя степента на излагане на Групата на валутен риск.

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 транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи,

които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка;

- 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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към датата на изготвяне на Проспекта, Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти поради наличието на банков заем, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

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.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

„Родна Земя Холдинг“ АД е дружество-майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация виж т. 7.2 „Дъщерни дружества“), 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. Недвижимите имоти притежание на дружествата от Групата са разположени на територията на цялата страна: Добрич, Ловеч, с. Жегларци, Кюстендил, Чирпан, Ботевград, Костенец, Генерал Тошево, Търговище, Бургас. Пазарът 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.

Риск от продължителна декапитализация на Емитента

Както бе посочено в т. 3 на този Регистрационен документ към датата на последния изготвен одитиран индивидуален финансов отчет (31.12.2018 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер 40 346 хил. лв., като същия е по-висок от регистрирания акционерен капитал от 36 011 хил. лв. Декапитализацията на дружеството е един от основните рискове пред всяка стопанска единица. Ръководството на „Родна Земя Холдинг“ АД полага максимални усилия за повишаване на балансовата стойност на акции на Дружеството, но не може да гарантира че такова повишаване ще бъде налице в бъдеще.

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите към позиции, които не са включени във водещите индекси на БФБ към момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех на публичното предлагане, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството.

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 с финансови инструменти, предоставяне на фирмени кредити, търговия с вземания:

- ликвиден риск;
- намаление на пазарните цени на придобитите финансови инструменти;
- риск насрещната страна по фирмен кредит или придобито вземане да не изпълни задълженията си, вкл. да изпадне в неплатежеспособност;
- увеличение на разходите за лихви, в случаите, в които дружеството ползва заемни капитали;
- липса на подходящи възможности за инвестиране.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на Емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

Търговско наименование на емитента на емисията акции е „Родна Земя Холдинг“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД).

Дружеството регистрирано в Бургаския окръжен съд на 10 март 1998 г., след преуреждане дейността на Приватизационен фонд „Родна земя“ АД по реда на чл. 277 от Търговския закон по решение на общото събрание на акционерите му от 28 февруари 1998 г.

Приватизационен фонд “Родна земя” АД от своя страна е регистриран в Бургаския окръжен съд на 24.10.1996 г.

На Общо събрание на акционерите проведено на 13 май 2002 г. е взето решение за прекратяване на дейността на дружеството и обявяването му в ликвидация. Решението е вписано със съдебно решение на БОС от 06 юни 2002 г. На Общо събрание на акционерите от 22 май 2007 г. се взе решение за продължаване на дейността на дружеството, на основание чл. 274 от Търговския закон, избор на нов състав на Съвета на директорите на дружеството и промяна на седалището и адреса на управление на дружеството /с Решение № 1 /2007 г. на Бургаски окръжен съд на 05 юни 2007 г. – получено на 12 юни 2007 г. и Решение № 5612 от 03 юли 2007 г. на Варненски окръжен съд вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден номер № 11, том 799, стр. 46 по ф.д. 3360/2007 г./. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

Приватизационен фонд “Родна земя” АД е регистриран в Бургаския окръжен съд на 24.10.1996 г. Дружеството регистрирано в Бургаския окръжен съд на 10 март 1998 г., след преуреждане дейността на Приватизационен фонд “Родна земя” АД по реда на чл. 277 от Търговския закон по решение на общото събрание на акционерите му от 28 февруари 1998 г. Дружеството е пререгистрирано по фирмено дело № 3360/2007 по описа на Варненски окръжен съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден номер № 11, том 799, стр. 46. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

5.1.3. Дата на създаване и продължителността на дейността на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период

Приватизационен фонд “Родна земя” АД е регистриран в Бургаския окръжен съд на 24.10.1996 г. Дружеството е учредено за неограничен срок.

5.1.4. Седалище и правна форма на Емитента, законодателство съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на неговото седалище

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н „Изток“, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ No 20, ет. 10
Телефон	+ 359 2 963 44 61
E-mail:	account@rodnazemya.bg
Web-site:	www.rodnazemya.bg

Предметът на дейност на дружеството е: Дружеството има за предмет на дейност: 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.

Дружеството е с капитал 36 010 600 лева, разпределен в 36 010 600 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една.

5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

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

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

Първоначалният акционерен капитал на „Родна земя холдинг“ АД е в размер на 228 943 лв., разпределен в 228 943 бр. обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

С протокол от 28 февруари 2014 г. извънредното общо събрание на акционерите на Родна Земя Холдинг АД взема решение за преобразуване. В „Родна Земя Холдинг“ АД се вливат Ти ей би риъл естейт ООД ЕИК 200448023, Маримекс 77 ЕООД ЕИК 130851004, Шампиньон ЕООД ЕИК 124617299, Ловешки мелници 2005 ЕООД ЕИК 130186558, Анитас 2003 ЕООД ЕИК 131131931, Оранжерийен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжерии Генерал Тошево ЕООД ЕИК 202634553, Кюстендилски мелници ООД ЕИК 202608149, Демира С ООД ЕИК 130841421 и Винена индустрия ЕООД ЕИК 130921424. На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване. В резултат на преобразуването акционерният капитал на приемащото дружество „Родна Земя Холдинг“ АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

От 01.01.2015 г. до датата на изготвяне на този документ:

- не е осъществено преобразуване на „Родна Земя Холдинг“ АД;
 - не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
 - не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
 - няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
 - няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;
 - не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента;
- Към 31.12.2018 г. заемите на Емитента са, както следва:

Кредит овърдрафт в размер на 2 957 хил. лв.

- Лихвен процент – 3-месечен софибор + 3.8 %, но не по-малко от 4%
- Падеж – 18.07.2019 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Обезпечение – заложи собствени имоти /земя и сгради/ на Емитента и дъщерно дружество;
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 2 957 хил. лв.

Кредит овърдрафт в размер на 27 100 хил. лв.

- Лихвен процент – 4 %
- Падеж – 31.12.2018 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя и сгради/ на Емитента и дъщерно дружество;
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 24 850 хил. лв.

Банков кредит в размер на 17 130 хил. евро:

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – 20.12.2021 г.
- Погасителен план – шестмесечни вноски в размер на 767 хил. евро и на падеж остатък от 7,160 хил. евро.
- Обезпечение – първи по ред залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: главница - 23 003 хил. лв., лихва – 82 хил. лв.

Кредит овърдрафт в размер на 19 260 хил. лв.

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – 11.10.2020 г.
- Погасителен план – междинни суми съгласно погасителен план
- Обезпечение - втори по ред залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 18 284 хил. лв.

Посочените кредити се обслужват съобразно договореностите с насрещните страни, като Емитентът не е изпадал в просрочние по тях.

„Родна Земя Холдинг“ АД няма предоставени гаранции в полза на трети лица.

„Родна Земя Холдинг“ АД е предоставило следните заеми на своите дъщерни дружества:

В хил. лв.

Вид задължение	Падеж	Валута	Лихвен процент	Остатъчна стойност	Наличие/липса на обезпеченост
Договор за цесия	31.12.2018	лева	5.00 %	5 631	необезпечен
Договор за цесия	31.12.2018	лева	5.00 %	3 158	необезпечен
Заем	18.07.2019	лева	5.00 %	3 615	необезпечен

През 2018 г. Дружеството е предоставило заем на Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 5 322 хил. лв. Начислената лихва по вземанията по договор за заем за 2018 г. възлиза на 101 хил. лв.

Вземанията от КБМ ЕООД към 31 декември 2018 г. включват вземания по договор за цесия 8 639 хил. лв., вземания от разпределен дивидент 1 700 хил. лв. и вземания по предоставен заем с главница 304 хил. лв. и начислени лихви към отчетната дата в размер на 126 хил. лв.

След датата на изготвяне на последния неаудитиран консолидиран финансов отчет на Групата (31.12.2018 г.) не са настъпили значителни промени във финансовата позиция на Емитента или на дружествата от неговата икономическа група.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация

През периода 2015 г. - 2018 г. „Родна Земя Холдинг“ АД осъществява активно реструктуриране на портфейла си дялови участия.

В резултат на осъществена инвестиция през 2014 г. и след разрешението от Комисията за защита на конкуренцията, издадено през януари 2015 г., Групата придобива контрол над дружество „Хедус“ АД със седалище в гр. София, като получава 65 % от собствения му капитал и правата на глас в предприятието. Чрез придобиването му, Групата осъществява непряк контрол върху дружествата: „Баумакс България“ ЕООД, „Инпрокс Бургас“ ЕООД, „Би Енд О Хедус“ ЕООД.

На 30.12.2015 г. Групата продава 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното предприятие „Спарг“ ЕООД, чрез което губи и контрол в него.

През март 2016 г. Групата продава всички притежавани акции от собствения капитал на „Ломски мелници София“ АД, за сума в размер на 11 000 хил. лв., като по този начин губи контрол върху него.

На 10.05.2016 г. Групата придобива контрол над дружество „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД със седалище в България чрез индиректна покупка на 65 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. с Протокол от 17.10.2016 г. СД на „Родна Земя Холдинг“ АД приема решение Дружеството да учреди еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на капитала ново дружество „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноска представлява недвижими имоти собственост на Дружеството находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище със справедлива стойност 27 638 хил. лв. На 30.10.2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

На 15.03.2017 г. Групата придобива контрол над дружество „КБМ“ ЕООД със седалище в България чрез покупка на 100 % от собствения му капитал.

През 2017 г. се извършва увеличение на капитала на Баумакс България ООД с един дял с номинал 100 лв., който се придобива от „Картекс П“ АД. „Картекс П“ АД апортира инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 6 852 хил. лв. По този начин Групата намали своето контролиращо участие от 100% на 99.99%.

През 2018 г. „Родна Земя Холдинг“ АД придобива допълнително 17 781 бр. акции от капитала на дружеството Хедус АД и дяловото му участие се увеличава от 65% на 95%. След сключената сделка СД на Емитента взема решение да продаде акциите на Хедус АД и с парите от продажбата да бъдат финансирани други инвестиции на холдинговото дружество. Инвестицията в акции на Хедус АД е преквалифицирана като актив държан за продажба и резултатите на Хедус АД и неговите дъщерни дружества не се включват в консолидираните финансови отчети на Емитента. В началото на 2019 г. СД на „Родна Земя Холдинг“ АД се отказва от плановите си за продажба на инвестицията си в Хедус АД, вследствие на което дружеството е представено като дъщерно в аудитирания индивидуален отчет на Емитента за 2018 г. Независимо от текущото счетоводно

отчитане е възможно в бъдеще, при постъпване на атрактивно предложение за закупуване на дяловото участие на "Родна Земя Холдинг" АД в Хедус АД същото да бъде продадено.

Към 31.12.2018 г. Холдинга квалифицира като дъщерни две дружества, със следния предмет на дейност:

Агробизнес Истейтс ЕАД - управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид.

КБМ ЕООД - покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, внос и износ, търговско представителство и посредничество, комисионни, превозни сделки, технически консултации и маркетингови проучвания.

През четвъртото тримесечие на 2018 г. Емитентът продава дяловото си участие в КБМ ЕООД.

През първото тримесечие на 2019 г. Емитентът придобива 100% от капитала на ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ.

След датата на изготвяне на последните финансови отчети до датата на изготвяне на този Регистрационен документ „Родна Земя Холдинг“ АД или неговите дъщерни дружества не са извършвали други значими инвестиции.

5.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Емитентът няма инвестиции в процес на изпълнение, които към датата на изготвяне на този Документ не са приключили.

Емитентът не е поемал твърди ангажименти за придобиване на инвестиции след датата на последния изготвен одитиран индивидуален отчет (към 31.12.2018 г.).

5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

„Родна Земя Холдинг“ АД, неговите дъщерни дружества и другите дружества, в които Емитента е инвестирал не предвиждат извършване на капиталови разходи различни от обичайните за тяхната дейност.

Поради липсата на поети твърди ангажименти за инвестиции от страна на Емитента и на неговите дъщерни дружества към датата на изготвяне на този Документ не е налице необходимост от планиране на средства за финансирането им.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

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 продукция от хранително-вкусовата промишленост, транспортни средства и стоки за бита, рекламна дейност, маркенинг 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.

6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

„Родна Земя Холдинг“ АД няма въведени значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. Главни пазари

С оглед предмета си на дейност „Родна Земя Холдинг“ АД осъществява основно дейности по придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании. Основните инвестиции на Холдинга са в мажоритарните пакети на две еднолични дружества, както и в ценни книжа, търгувани на БФБ.

За отчетния период структурата на приходите и разходите на Дружеството по сегменти е, както следва:

2016 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
				хил. лв.
Приходи от външни клиенти	11 163	85 395	3 338	99 896
Приходи от други сегменти	-	-	945	945
Приходи на сегмента	11 163	85 395	4 283	100 841
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	-	(320)	(320)
Разходи за материали	(154)	(1 886)	-	(2 040)
Разходи за външни услуги	(400)	(17 847)	(492)	(18 739)
Разходи за персонала	(488)	(9 328)	(2)	(9 818)
Разходи за амортизация	-	(3 600)	-	(3 600)
Себестойност на продадените стоки	-	(52 278)	-	(52 278)
Други разходи	-	(1 081)	(2 277)	(3 358)
Приходи от лихви	670	-	-	670
Разходи за лихви	(5 798)	-	-	(5 798)
Други финансови разходи	(432)	-	-	(432)
Оперативна печалба на сегмента	4 561	(625)	1 192	5 128
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	(692)
Печалба за годината	-	-	-	4 436
Активи на сегмента	63 763	52 235	70 860	186 858

2017 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
				хил. лв.
Приходи от външни клиенти	2 075	86 329	6 830	95 234
Приходи от други сегменти	-	-	1 577	1 577
Приходи на сегмента	2 075	86 329	8 407	96 811
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	2	(134)	(132)
Разходи за материали	-	(1 960)	(15)	(1 975)
Разходи за външни услуги	(24)	(17 438)	(499)	(17 961)
Разходи за персонала	(311)	(10 640)	(133)	(11 084)
Разходи за амортизация	-	(2 955)	-	(2 955)
Себестойност на продадените стоки	-	(53 659)	-	(53 659)
Други разходи	(1)	(385)	(512)	(898)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	1 739	(706)	7 114	8 147

Активи на сегмента	48 474	70 227	84 958	203 659
Пасиви на сегмента	79 514	64 705	57 652	201 871

2018 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
				хил. лв.
Приходи от външни клиенти	8 269	102 593	11 571	122 433
Други приходи	1 373	-	4	1 377
Приходи на сегмента	9 642	102 593	11 575	96 811
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	(17)	9	(8)
Разходи за материали	(166)	(959)	(26)	(1 151)
Разходи за външни услуги	(526)	(17 856)	-	(18 382)
Разходи за персонала	(295)	(11 297)	(191)	(11 783)
Разходи за амортизация	(24)	(3 189)	(405)	(3 618)
Себестойност на продадените стоки	-	(57 488)	-	(57 488)
Други разходи	(127)	(1 064)	(848)	(2 039)
Оперативна печалба на сегмента	6 896	13 812	8 633	29 341
Активи на сегмента	89 604	56 142	123 473	269 219
Пасиви на сегмента	77 159	67 349	9 677	154 185

Групата реализира приходите си на територията на страната. Основната част от приходите на дъщерните дружества е резултат от отписани задължения, приходи от лихви по предоставени заеми и разликата в продажната цена на ценни книжа.

Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен. Размерът на активите и оборотите на дъщерните дружества е незначителен спрямо размерите му и те не могат да оказват влияние върху него. Техни конкуренти са всички участници на пазара на недвижими имоти. Няма конкурент, който да може да оказва значително влияние върху него и да има доминиращи позиции.

6.3. Обобщена информация, отнасяща се до степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Никое от дружествата в Групата на Емитента не зависи от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, с изключение на новопридобитото дружество „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ. За да упражнява дейност като дружество със специална цел инвестиращо в имоти е получило лиценз от Комисията за финансов надзор (Решение номер 408-ДСИЦ / 07.03.2007 г.).

6.4. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Родна Земя Холдинг“ АД.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. Икономическа група

Няма физическо и/или юридическо лице, притежаващо пряко над 50 % от капитала и гласовете на ОСА на Емитента. В тази връзка „Родна Земя Холдинг“ АД не е контролиран пряко по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват непряк/косвен контрол върху Емитента.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Родна Земя Холдинг“ АД.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, 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.

Предвид мащаба на дъщерните дружества в сравнение с „Родна Земя Холдинг“ АД, на този етап Дружеството е в известна степен зависимо от тях, което е нормално за дружество от холдингов тип.

7.2. Дъщерни дружества

Към датата на изготвяне на този документ „Родна Земя Холдинг“ АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Хедус АД	202632659	Търговия на едро и дребно със стоки; придобиване, развитие, управление, строителство, обзавеждане, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти и на проекти, свързани с недвижими имоти; придобиване, развитие и управление на участия в дъщерни дружества; както и извършване на всички други търговски сделки, които не са забранени от законите, а за тези, за които се изисква лиценз или разрешение – след получаването му.	95.00
Агробизнес Истейтс ЕАД	204311424	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид	100.00
ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ	175165209	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.	100.00

Към датата на изготвяне на този документ дъщерното дружество Хедус АД притежава следните дялови участия:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Баумакс България ООД	131313550	Търговия на едро и дребно със стоки; придобиване, развитие, управление, строителство, обзавеждане, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти и на проекти, свързани с недвижими имоти; придобиване, развитие и управление на участия в дъщерни дружества; както и извършване на всички други търговски сделки, които не са забранени от законите, а за тези, за които се изисква лиценз или разрешение – след получаването му.	99.9998
Би Енд О Хедус ЕООД	203645200	Сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника, както и всякаква друга търговска дейност и сделки, незабранени от законите на Република България.	100.00

Към датата на изготвяне на този документ дъщерното дружество Баумакс България ООД притежава следното дялово участие:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Инпрокс Бургас ЕООД	175356221	сделки с недвижими имоти от всякакъв вид; купуване на стоки с цел продажба и препродажба; отдаване под наем на недвижими имоти, жилища, производствени помещения и предоставяне на всички свързани с тази дейност услуги; строителство на обекти, ремонтна дейност, инвестиции, проект - мениджмънт; строителен надзор; инженерна дейност в строителството; предлагане на допълнителни строителни работи (за които не се изискват специални знания); консултантска	100.00

		дейност в областта на търговията и услугите в обхвата на свободното предприемачество;	
--	--	---	--

Акциите се отчитат като финансови активи по справедлива стойност в печалбата и загубата.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Финансова информация от годишните одитирани консолидирани финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

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

Финансова информация от годишните одитирани индивидуални финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинните индивидуални финансови отчет към 31.03.2018 г. и към 31.03.2019 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	106	122	106	130	138
Инвестиции в дъщерни предприятия	46 601	44 851	44 401	44 851	44 401
Инвестиционни имоти	29 095	27 911	29 095	27 911	24 921
Нетекущи активи	75 802	72 884	73 602	72 892	69 460
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	27 184	17 845	14 794	13 935	34 925

„Родна Земя Холдинг“ АД

Търговски и други вземания	22 191	7 940	28 689	13 261	15 366
Вземания от свързани лица	16 313	17 545	10 483	16 419	1
Предплащания и други активи	-	-	76	-	-
Пари и парични еквиваленти	35	26	7 003	39	2522
Текущи активи	65 723	43 356	61 045	43 654	52 814
Общо активи	141 525	116 240	134 647	116 546	122 274

Инвестиционните имоти собственост на „Родна земя холдинг“ АД, на стойност 29 095 хил. лв. и на дъщерното дружество Агробизнес Истейтс ЕАД, на стойност 30 286 хил. лв. (към 31.12.2018 г.) имат тежести, поради факта, че са използвани като обезпечение по получени банкови кредити посочени в т. 5.1.5 на този Регистрационен документ.

Към датата на изготвяне на този документ Емитентът и дружествата от неговата Група не планират значими придобивания на материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти, нито планират поемането на големи тежести върху активите, които са тяхна собственост.

8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента

„Родна Земя Холдинг“ АД и дружествата от неговата група спазват всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите им.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. Финансово състояние

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

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от основна дейност	122 433	95 144	99 649
Други приходи	1 377	90	247
Загуба от продажба на нетекущи активи	(8)	(132)	(320)
Разходи за материали	(1 151)	(1 975)	(2 040)
Разходи за външни услуги	(18 382)	(16 384)	(17 794)
Разходи за персонала	(11 783)	(11 084)	(9 818)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(3 618)	(2 955)	(3 600)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(57 488)	(53 659)	(52 278)
Други разходи	(2 039)	(898)	(3 358)
Приходи от лихви	1 265	717	670
Разходи за лихви	(6 224)	(5 723)	(5 798)
Други финансови разходи	(424)	(343)	(432)
Печалба преди данъци	23 958	2 798	5 128
Разходи за данъци върху дохода	(668)	(292)	(692)
Печалба за периода	23 290	2 506	4 436

Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата

Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи	(31)	19	24
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	(31)	19	24
Общ всеобхватен доход за периода	23 259	2 525	4 460
Печалба/(загуба) за годината, отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	22 044	2 678	3 208
Неконтролиращото участие	1 246	(172)	1 228
Общ всеобхватен доход за годината, принадлежащ на			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	22 015	2 690	3 224
Неконтролиращото участие	1 244	(165)	1 236
Доход на акция (в лева)	0.61	0.07	0.09

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	7 131	2 500	8 764
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	(1)	(399)	(691)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	-	-	7 130	2 101	8 073
Приходи от лихви	181	180	720	486	670
Разходи за лихви	(700)	(771)	(3 070)	(3 279)	(3 785)
Нетни разходи за лихви	(519)	(591)	(2 350)	(2 793)	(3 115)
Други финансови приходи	27				
Други финансови разходи	(36)	(25)	(100)	(56)	(160)
Приходи от продажби	782	366	2 125	1 306	805
Други приходи	2	2	1 373	25	45
Приходи от дивиденди	2 016	1 533	-	-	-
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	-	(323)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	1 184	2 990	2 532
Разходи за материали	(46)	(30)	(166)	(117)	(115)
Разходи за външни услуги	(274)	(90)	(526)	(379)	(877)
Разходи за персонала	(75)	(70)	(295)	(303)	(365)
Разходи за амортизации	(6)	(8)	(24)	(25)	(16)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(475)	(187)	(1 196)	(621)	(309)
Други разходи	(34)	(14)	(127)	(169)	(4 381)
Печалба преди данъци	1 362	886	7 028	1 959	1 794
Разходи за данъци върху дохода, нетно	(338)	(89)	(611)	34	(265)
Печалба за периода	1 024	797	6 417	1 993	1 529
Общ всеобхватен доход за годината	1 024	797	6 417	1 993	1 529

Доход на акция (в лева):	0.03	0.02	0.18	0.06	0.04
--------------------------	------	------	------	------	------

9.2. Резултати от дейността

През тригодишния период предхождащ датата на изготвяне на този Документ Дружеството е реализирало общ всеобхватен доход, както следва:

- На консолидирана основа: 4 460 хил. лв. за 2016 г., 2 525 хил. лв. за 2017 г. и 23 259 за 2018 г.;
- На индивидуална основа: 1 529 хил. лв. за 2016 г., 1 993 хил. лв. за 2017 г. и 6 417 хил. лв. за 2018 г.

9.3. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара.

Въздействието на всяка група фактори върху Емитента и дружествата от неговата Група е подробно описано в т. 4 на този Документ – „Рискови фактори“.

Степента на въздействие на всеки фактор върху Емитента и дружествата от неговата Група не може да бъде определена предварително, защото в реалния икономически живот външните фактори оказват въздействие, както върху стопанските единици, така и помежду си.

През разглеждания период не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Емитента и дружествата от неговата икономическа Група.

9.4. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени

През разглеждания период няма сделки оказващи съществено изменение на приходите от продажби на Дружеството, както на индивидуална, така и на консолидирана основа.

9.5. Информация, отнасяща се до правителствена, икономическа, фискална, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента

Всяко дружество функционира на първо място съобразно пазарните условия в страната си. Това се отнася в пълна сила и за „Родна Земя Холдинг“ АД и за неговите дъщерни дружества. Дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД е подчинена на действащите в страната политически, икономически, данъчни, монетарни и фискални фактори, които влияят и на останалите пазарни субекти.

Макроикономическите перспективи пред България се подобряват през последните месеци, но страната остава уязвима за множество външни и вътрешни рискове. След проведените предсрочни парламентарни избори се състави ново коалиционно правителство, чиито мерки тепърва ще станат известни. Политическият курс на страната определя и поведението на стопанските субекти в страната. Правителствената, икономическата, фискалната и парична политика са в основата на систематичния риск пред всяка стопанска единица.

С оглед спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат наблюдавани през настоящата година са свързани с икономическия растеж,

фискалната стабилност и задълбочаването на дефлационните процеси отчитани от НСИ за трета поредна година.

Всички известни систематични рискови фактори са описани в т. 4 „Рискови фактори“ на този Документ. Степента, в която всеки отделен рисков фактор не може да бъде оценена априори поради неизвестността как дадена приета нова политика ще бъде приложена и какво ще бъде въздействието ѝ върху стопанските субекти.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на вътрешни и външни.

10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ на ликвидност са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта. Потенциални вътрешни източници на ликвидност за Дружеството могат да бъдат:

Акционерен капитал

Внесенят акционерен капитал е един от основните източници на финансиране на всяка компания. По същество основният капитал е първия възможен източник на ликвидност след създаването на всяко дружество.

Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка компания. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена между акционерите под формата на дивидент, а остава в Дружеството.

Засилен контрол върху вземанията

Към 31.12.2018 г. Емитентът и дружествата от неговата група имат забавени вземания. „Родна Земя Холдинг“ АД работи с насрещните страни върху възможно най-бързо осъществяване на плащанията.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Емитентът и дружествата от неговата група на практика са възможност да се използват средства, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ на ликвидност са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта. Потенциалните външни източници на ликвидност за „Родна Земя Холдинг“ АД могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочните са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг“. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, записи на заповед, факторинг и др.

Сред основните дългосрочни източници на ликвидност са:

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. Първоначалният акционерен капитал на „Родна земя холдинг“ АД е в размер на 228 943 лв., разпределен в 228 943 бр. обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

С протокол от 28 февруари 2014 г. извънредното общо събрание на акционерите на Родна земя холдинг АД взема решение за преобразуване. В „Родна земя холдинг“ АД се вливат Ти ей би риъл естейт ООД ЕИК 200448023, Маримекс 77 ЕООД ЕИК 130851004, Шампиньон ЕООД ЕИК 124617299, Ловешки мелници 2005 ЕООД ЕИК 130186558, Анитас 2003 ЕООД ЕИК 131131931, Оранжевиен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжеви Генерал Тошево ЕООД ЕИК 202634553, Кюстендилски мелници ООД ЕИК 202608149, Демира С ООД ЕИК 130841421 и Винена индустрия ЕООД ЕИК 130921424. На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване. В резултат на преобразуването акционерният капитал на приемащото дружество „Родна земя холдинг“ АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. с Протокол от 17.10.2016 г. СД на „Родна Земя Холдинг“ АД приема решение, Дружеството да учреди еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на капитала ново дружество Агробизнес Истейтс ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноска представлява недвижими имоти собственост на Дружеството находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище със справедлива стойност 27 638 хил. лв. На 30.10.2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

КБМ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с капитал 5 000 лв. „Родна Земя Холдинг“ АД придобива капитала на дружеството през 2017 г., като прехвърлянето е вписано с акт за вписване 20170322155817 на Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо недвижими имоти. Капиталът на дружеството е 1 300 000 лв. „Родна Земя Холдинг“ АД придобива дружеството на 13.02.2019 г.

Корпоративни облигации

Дружествата в Групата не са емитирали корпоративни облигации.

Банкови кредити

Банковите кредити представляват заеман капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Банковите кредити могат да бъдат обезпечени с активи на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити. Към момента Емитента има сключени един договор за банков кредит и три договора за банков кредит - овърдрафт. Подробна информация за банковите кредити на Емитента е посочена в т. 5.1.5. на този Документ.

10.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

През последните три финансови години Дружеството разполага с достатъчен паричен ресурс за изпълнение на фирмената си стратегията.

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

Консолидиран отчет за паричните потоци	към 31 декември		
	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	112 541	98 704	94 441
Плащания към доставчици	(97 774)	(83 938)	(80 624)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(10 589)	(10 203)	(9 765)
Върнати аванси	(1 180)	-	-

Платени данъци	(4 986)	(3 648)	(2 807)
Други плащания, нетно	(419)	(1 123)	(272)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 407)	(208)	973

Инвестиционна дейност

Покупка на имоти, машини и оборудване	(765)	(431)	(722)
Продажба на имоти, машини и оборудване	-	61	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	1 800	-
Постъпления от сделки с финансови активи	15 633	11 324	2 055
Плащания по сделки с финансови активи	(7 630)	(4 189)	(2 122)
Предоставени заеми	(3 910)	(3 235)	(18 165)
Постъпления от предоставени заеми	2 682	969	21 764
Получени лихви	1 630	123	601
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	(450)	311
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	(25)	1 706	-
Придобиване на дългосрочни инвестиции	(400)	(400)	-
Други (плащания)/постъпления от инвестиционна дейност	-	-	182
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	7 215	7 278	3 904

Финансова дейност

Получени заеми	8 296	5 401	10 011
Плащания по получени заеми	(2 574)	(6 830)	(12 385)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(5 956)	(5 437)	(5 690)
Плащания по финансов лизинг	(191)	(207)	(126)
Постъпления по репо сделки	4 595	-	-
Други (плащания)/постъпления за финансова дейност	(1 980)	(2 503)	3 608
Нетен паричен поток от финансова дейност	2 190	(9 576)	(4 582)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	6 998	(2 506)	295
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	749	3 255	2 961
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	(26)	-	(1)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	7 721	749	3 255

Индивидуален отчет за паричните потоци	31 март		към 31 декември		
	2019	2018	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	7 845	354	2 354	1 978	4 911
Плащания към доставчици	(7 147)	(195)	(2 015)	(372)	(969)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(57)	(70)	(268)	(302)	(312)
Платени данъци	(93)	(50)	(355)	(75)	(877)
Други плащания, нетно	(2 608)	(16)	154	(890)	(71)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 060)	23	(130)	339	2 682

Инвестиционна дейност

Постъпления от сделки с финансови активи	2 001	2 078	12 384	7 271	2 055
Плащания по сделки с финансови активи	-	-	-	-	(2 122)
Придобиване на дъщерно предприятие	-	-	-	(450)	-
Продажба на дъщерно предприятие	-	-	-	1 706	-
Предоставени заеми	(19 470)	(165)	(921)	(1 511)	(18 166)
Постъпления от предоставени заеми	5 199	141	1 101	788	21 764
Получени лихви	24	299	796	174	601
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(12 246)	2 353	13 360	7 978	4 132

Финансова дейност

Получени заеми	19 400	-	-	-	6 879
Плащания по получени заеми	(13 910)	(1 586)	(5 152)	(4 952)	(11 348)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(701)	(797)	(3 170)	(3 345)	(3 893)
Други (плащания)/постъпления от финансова дейност	2 549	(6)	2 082	(2 503)	1 705
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 338	(2 389)	(6 240)	(10 800)	(6 657)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	(6 968)	(13)	6 990	(2 483)	157
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	7 003	39	39	2 522	2 366
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	-	-	(26)	-	(1)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	35	26	7 003	39	2 522

Нетният паричен поток от оперативна дейност на Групата на „Родна земя холдинг“ АД през 2018 г. е отрицателен и се увеличава до (2 407) хил. лв. спрямо (208) хил. лв. година по-рано. Основните пера в паричните потоци от оперативна дейност са постъпленията от клиенти и плащанията към доставчици.

През целия отчетен период консолидиран паричен поток от инвестиционна дейност е положителен, основно в следствие на постъпленията от сделки с финансови активи и от получени заеми.

Нетният консолидиран паричен поток от финансова дейност е отрицателен през 2016 г. и през 2017 г., но през 2018 г. Групата реализира положителен поток от финансова дейност. В следствие на положителните потоци от инвестиционна и финансова дейност, в края на годинатата Групата реализира значим ръст в размера на парични си средства в размер 6 998 хил. лв.

На индивидуална основа през 2018 г. „Родна земя холдинг“ АД също отчита значимо повишение в размера на паричните си средства от 6 990 хил. лв. Положителният ефект идва от положителния поток от инвестиционна дейност – 13 360 хил. лв., който компенсира негативния поток от финансова дейност – (6 240) хил. лв. През първото тримесечие на 2019 г. Дружеството отчита значителен отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност (12 246) хил. лв., който не успява да бъде покрит от положителния поток от финансова дейност от 7 338 хил. лв. В края на тримесечния период Дружеството отчита нетно намаление на паричните си средства от 6 968 хил. лв.

10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало от привлечения акционерен капитал, постъпленията от оперативна дейност, банкови заеми и търговски заеми. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Родна Земя Холдинг“ АД, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база информация от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

Коефициенти на „Родна Земя Холдинг“ АД

№	Показатели	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)				
1	Общо приходи	99 896	95 234	123 810
2	Оперативни разходи	(89 208)	(87 087)	(94 469)
3	Приходи от лихви	670	717	1 265
4	Разходи за лихви	(5 798)	(5 723)	(6 224)
5	Други финансови разходи	(432)	(343)	(424)
6	Печалба преди данъци	5 128	2 798	23 958
7	Разходи за данъци върху дохода	(692)	(292)	(668)
8	Печалба за периода	4 436	2 506	23 290
9	Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи	24	19	(31)
10	Общ всеобхватен доход за годината	4 460	2 525	23 259
11	Дивидент за периода (в лева за акция)*	0.00	0.00	0.00
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)				
12	Пари и парични еквиваленти	3 255	749	7 721
13	Текущи активи	79 096	86 050	127 543
14	Материални запаси	23 093	22 812	27 624
15	Текущи пасиви	70 018	103 143	94 305
16	Нетен оборотен капитал	9 078	-17 093	33 238
17	Обща сума на актива	186 858	203 659	210 949
18	Общо пасиви	165 981	173 405	141 990
19	Собствен капитал	20 877	30 254	68 959
20	Брой акции	36 010 600	36 010 600	36 010 600
Коефициенти за рентабилност				
21	Рентабилност на приходите (10/1)	0.045	0.027	0.188
22	Възвръщаемост на собствения капитал (10/19)	0.214	0.083	0.337
23	Рентабилност на пасивите (10/18)	0.027	0.015	0.164
24	Възвръщаемост на активите (10/17)	0.024	0.012	0.110
Коефициенти за активи и ликвидност				
25	Коефициент на обща ликвидност (13/15)	1.130	0.834	1.352
26	Коефициент на бърза ликвидност ((13-14)/15)	0.800	0.613	1.060

27	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/15)	0.046	0.007	0.082
28	Коефициент на обращаемост на активите (1/17)	0.535	0.468	0.587
29	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/16)	11.004	-5.572	3.725
Коефициенти на ливъридж				
30	Коефициент на финансова автономност (19/18)	0.126	0.174	0.486
31	Коефициент на задлъжнялост (18/19)	7.95	5.732	2.059

10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Пред „Родна Земя Холдинг“ АД и дъщерните му дружества няма ограничения върху използването на капиталови ресурси.

10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

„Родна Земя Холдинг“ АД планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с развитие на придобиването, управлението и продажбата на участия в български и чуждестранни дружества, както и в придобиването и продажбата на облигации. Емитентът планира и инвестиции в дружества, в които има мажоритарно участие (настоящите и бъдещи такива).

В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

11. НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„Родна Земя Холдинг“ АД и дружествата от неговата Група не са извършвали научноизследователска и развойна дейност.

Дружествата от Групата не притежават патенти и не са страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

През 2017 г. Групата реализира нетна печалба за периода в размер на 2 506 хил. лв., като същата намалява спрямо отчетената през 2016 г. печалба от 4 436 хил. лв. Основната причина за това намаление са понижените приходи от основната дейност, повишените разходи за персонала и по-голямата себестойност на продадените стоки и други текущи активи. По данни от неодитирания междинен консолидиран отчет към 31.12.2018 г. Групата увеличава значително нетната си печалба до 31 537 хил. лв. основно на базата на резултатите от разпореждане с финансови активи.

Не е известна друга значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

12.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на „Родна Земя Холдинг“ АД за текущата финансова година.

По-долу са представени тенденциите в основните отрасли, в които е насочена дейността на групата:

Недвижими имоти

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотeki и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2.8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8.1 на сто спрямо същия период на предходната година, а през 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгърнатата застроена площ – кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167
2017	24 969	3 216 308
2018	35 526	4 471 065

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгърнатата застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприеме като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите – ново строителство.

Започнати жилищни сгради – ново строителство

Година	Брой жилища	Разгърнатата застроена площ – кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883
2017	14 684	1 929 016
2018	22 154	2 713 578

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от

една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2018 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

Новопостроени жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ – кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	10 004	852 061
2015	8 137	752 312
2016	9 369	787 366
2017	8 384	731 674
2018	8 104	748 480

Източник: Национален статистически институт

По данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията, за 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил. , а за изминалата 2018г. се наблюдава задържане на нивата с минимално понижение от 0.84% при стойност от 212 хил.

Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Въпреки понижението при броя на ипотечните кредити в края на 2018 г., в резултат на рекордно ниските лихвени нива, общата стойност на изтеглените суми на годишна база достига 10,53 млрд. лв. и нараства с 11,4%, сочат данните на БНБ. По отношение на очакваното плавно покачване на лихвените проценти от Европейската централна банка (ЕЦБ) през 2019г. банковите експерти у нас смятат, че то няма да доведе до драматично увеличение на лихвите по кредитите следващата година.

Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2018 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт.

При планинските курорти няма съществени изменения и като цяло се запазват тенденциите от миналата година по отношение на цени, обеми продажби и микс на купувачите..

През 2018 г. обемите на продажби и цените на морските имоти се запазват сходни с тези от 2017 г. Без особено изменение е пазарът на юг от Бургас, където имотите са по-скъпи, а обемите от продажби са доста по-малки от тези в мегакурорта Слънчев бряг. На Северното Черноморие интерес има най-вече към Каварна и Бяла, но като цяло основното търсене е съсредоточено в град Варна. Клиенти освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувач. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През 2016 г. за пръв път 50 % от сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения

за инвестиция в български ваканционен имот. През 2017 г. българите вече съставляват 50 % от купувачите в Слънчев бряг, а в курортите на юг от Бургас те са почти 100 % от купувачите към момента, т.е. пазарът по Южното Черноморие е почти изцяло български. Средната цена, на която се реализираха сделки в Слънчев бряг през третото тримесечие на 2018 г., е 515 евро/кв. м при 500 евро/кв. м за същия период на 2017 г. Тя остава без съществено изменение през последните 2 години и показва, че пазарът е спокоен и балансиран, дори след световната криза от 2008 г. и преди руския бум, те не спаднаха под 480-490 евро/кв.м. В момента са на близки до тези исторически най-ниски нива и това неминуемо привлича интерес.

Търговски площи

През 2018 г. готовите търговски площи в съществуващите молове остават стабилни – малко под 800 000 м2. За разлика от гр. София, където не се очакват нови проекти, нови два търговски центъра / Делта Планета – гр. Варна с предстоящо откриване март 2019 и Пловдив Плаза – гр. Пловдив открит през ноември 2018г./ ще предложат допълнителни 75 000 м2 към вече готовите търговски площи.

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 г. е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи продължи да намалява през 2017 г., но през второто тримесечие на 2018 г. отново се забелязва ръст до 13.1 % спрямо 12.5 % през първото тримесечие на годината. Обемът на свободните търговски площи се свива под влияние на продължаващото усвояване на освободените търговски площи от напусналите страната търговски вериги Carrefour и Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. През декември 2018г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, бележи ръст от 3.6% в сравнение същия месец от предходната година, а за януари 2019г. ръста е 3.2 %. на аналогична база. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, като през 2018 г. коефициентът на безработица е 5.2% и намалява с 1.0 процентен пункт в сравнение с 2017 година. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2018 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

Офис площи

През последното тримесечие на 2018 г. делът на свободните офис площи остана 9.5%, а общото предлагане достигна 1 818 353 кв. м офиси клас А и Б. След плавния ръст през годината офертните цени се задържаха на достигнатите нива – 15 евро/кв. м за най-високия клас офиси в центъра на София и 13-14 евро/кв. м за първокласни площи по големите булеварди. Активен наемен пазар и осезаем ръст на новото строителство белязаха офис сегмента в София, като през

последните месеци на годината бяха издадени разрешения за строеж на близо 100 000 кв. м, с което общият обем на започнатите проекти нарасна до 440 000 кв. м. Основен двигател на търсенето остават IT бизнесът заедно с аутсорсинг индустрията, които заедно формират около 70% от сделките в сегмента.

Със сделки за близо 430 млн. евро офис площите бяха водещият тип инвестиционни активи през 2018 г. Случиха се серия мащабни придобивания на сгради, като това на Polygraphia Office Center и Megapark, Millenium Center, Telus Tower. Офис сградите към Mall of Sofia и Bulgaria Mall също смениха собствеността си в рамките на цялостното договаряне на двата проекта..

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

Земеделска земя

Част от средствата на Групата са инвестирани в земеделски земи. Пазарът се характеризира с висока конкуренция поради наличието на големи играчи – дружества със специална инвестиционна цел и други инвеститори притежаващи голям ресурс. В следствие на това през последните години цената на земеделската земя отчита непрестанен ръст.

По данни от НСИ в края на 2017 г. средната цена на земеделската земя достига 872 лв. за декар, което е с 215.5% над нивото от края на 2010 г.:

Година	лв./декар
2010	279
2011	398
2012	547
2013	594
2014	684
2015	732
2016	761
2017	872

Разбира се цените на земеделската земя се различават в отделните райони на страната. Най-висока е средната цена в Североизточния район (1 401 лв./декар) и в частност в района на гр. Добрич, където средната цена през 2017 г. е 2 032 лв./декар. През 2017 г. най-ниски са средните цени на сделките със земеделска земя в Югозападния район – 406 лв./декар.

През последните години се наблюдава все по-голямо диференциране в цените на земеделската земя, като при високо-качествените земи цените бележат постоянен ръст, докато при по-ниско качествените се отчита задържане и дори намаление в някои конкретни години и региони.

Търговия с финансови инструменти

Основният пазар за търговия с финансови инструменти в страната е „Българска фондова борса“ АД (БФБ). БФБ организира Основен и Алтернативен пазар на финансови инструменти.

В края на 2018 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Официалния пазар на борсата е, както следва:

Пазарен сегмент	Регистрирани емисии към края на периода (бр.)
-----------------	---

Сегмент за държавни ценни книжа	19
Сегмент акции Premium	7
Сегмент акции Standard	60
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	12
Сегмент за облигации	66
Сегмент за компенсаторни инструменти	3
Сегмент за борсово търгувани продукти	13
Сегмент за права	1
Сегмент за първично публично предлагане	0

Източник: Българска фондова борса АД

В края на 2018 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Алтернативен пазар на борсата е, както следва:

Пазарен сегмент	Регистрирани емисии към края на периода (бр.)
Сегмент акции	154
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	45

Източник: Българска фондова борса АД

В края на 2018 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на регулирания пазар на БФБ е, както следва:

Пазарен сегмент	Хил. лв.
Сегмент акции Premium (Основен пазар)	1 938 748
Сегмент акции Standard (Основен пазар)	6 138 337
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Основен пазар)	611 183
Сегмент акции (Алтернативен пазар)	17 590 359
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Алтернативен пазар)	486 719
ОБЩО:	26 765 345

Източник: Българска фондова борса АД

През 2018 г. на пода на БФБ са сключени следните сделки:

Пазарен сегмент	Общи стойности		
	Брой сделки	Оборот (хил. лв.)	Брой лотове
Сегмент акции Premium (Основен пазар)	18 780	72 141	29 060 722
Сегмент акции Standard (Основен пазар)	21 375	163 383	63 955 124
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Основен пазар)	5 854	28 943	17 955 352
Сегмент за облигации (Основен пазар)	323	51 651	36 699
Сегмент за компенсаторни инструменти (Основен пазар)	1 708	5 618	11 912 418
Сегмент за борсово търгувани продукти (Основен пазар)	878	1 996	3 820 447
Сегмент за права (Основен пазар)	614	281	67 930 963
Сегмент за първично публично предлагане (Основен пазар)	1 414	81 391	45 217 420
Сегмент за държавни ценни книжа (Основен пазар)	16	48 496	31 572
Сегмент акции (Алтернативен пазар)	2 766	69 213	25 115 306
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Алтернативен пазар)	613	26 926	17 064 688
Сегмент за приватизация	-	-	-
Общо:	54 341	550 041	282 100 711

Източник: Българска фондова борса АД

Индексите на БФБ са четири: SOFIX, BGBX40, BG TR30 и BG REIT. Основният борсов индекс е SOFIX, като неговото изчисление започва на 20 октомври 2000 г. при базисна стойност от 100 пункта. SOFIX се състои от 15 емисии обикновени акции. Емисиите в SOFIX е необходимо да отговарят на определени изисквания за ликвидност, пазарна капитализация, фрий-флоут и брой акционери. BG TR30 е индекс, базиран на промяната на цените на 30 емисии обикновени акции, като всяка от тях е с равно тегло. BG REIT е секторен индекс, състоящ се от 7 емисии обикновени акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя с най-голяма пазарна стойност на фрийфлоута и най-висока медианна стойност на седмичния оборот за последните 6 месеца. BG BX40 е индекс, който се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца. Изчислението на BG BX40 стартира от 1 януари 2014 г.

Търговия с вземания и предоставяне на междуфирмени заеми

Въпреки, че не съществува точна статистика за обемите на търговия с вземания обемът на междуфирмената задължнялост в страната е голям. Пазарът е необятен, но крие рискове от неизпълнение на насрещната страна с оглед на бавните съдебни процедури по несъстоятелност на неизправните длъжници. В сектора оперират, както дружества със специална инвестиционна цел секюритизиращи вземания (Кепитъл мениджмънт АДСИЦ, Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ АДСИЦ, Делта кредит АДСИЦ и др.), така и някои големи играчи, обикновено част от международни компании, като Агенция за събиране на вземания ЕАД, част от норвежката B2Holding ASA, ЕОС Матрикс, собственост на едноименна немска компания, полската Кредит инкасо, Фронтекс и др.

В последните години банките се превърнаха в основен клиент на тези компании, като продават свои пакети от проблемни кредити, с цел да изчистят балансите преди предстоящите стрес-тестове.

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

14.1. 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.

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	01.10.2019	Изпълнителен директор
Теодора Валериева Тодорова	14.08.2017	14.08.2022	Председател на СД
Светослав Аспарухов Янев	08.10.2018	08.10.2023	Член на СД

Лицето, изпълняващо функциите на независим член на съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Светослав Аспарухов Янев.

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 – до сега); “Енеко ЕС” ООД – Управител (2009 – 2010), “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

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

Бисер Лозев няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Бисер Лозев не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Теодора Валериева Тодорова – Председател 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

Теодора Тодорова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Теодора Тодорова не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;

• не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Светослав Аспарухов Янев – независим член на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД.

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).

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

Притежава участия в собствеността на следните дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„ТУРИСТ МС“ ООД, ЕИК 201885129	Съдружник	30.01.2012 г. до момента

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.

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

Светослав Янев няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Светослав Янев не е:

- осъждана за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство

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.

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. Размер на изплатените възнаграждения на членове на СД

Размерът на месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се гласува от общото събрание на акционерите.

Размерът на изплатените възнаграждения на членовете на СД на Емитента през периода е както следва:

2016 г. – 40 хил. лв. бруто. Изпълнителният директор Бисер Лозев е получил възнаграждения от Родна Земя Холдинг АД в размер на 40 хил. лв. Другите членове на Съвета на директорите не са получили възнаграждения през 2016 г. от Родна Земя Холдинг АД;

2017 г. – 50 хил. лв. бруто. Изпълнителният директор Бисер Лозев е получил възнаграждения от Родна Земя Холдинг АД в размер на 48 хил. лв. Теодора Валериева Тодорова – заплати вкл. бонуси за 2 хил. лв. Другите членове на Съвета на директорите не са получили възнаграждения през 2017 г. от Родна Земя Холдинг АД;

2018 г. – 62 хил. лв. бруто. Изпълнителният директор Бисер Лозев е получил възнаграждения от Родна Земя Холдинг АД в размер на 50 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 6 хил. лв. Теодора Валериева Тодорова – заплати вкл. бонуси за 6 хил. лв. Светослав Аспарухов Янев не е получавал възнаграждение за 2018 г.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и управителите, изплатени от Родна Земя Холдинг АД и неговите дъщерни дружества, са както следва:

2016 г. – 218 хил. лв. бруто. Захари Занев е получил възнаграждения в размер на 108 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 6 хил. лв. Пейо Николов е получил възнаграждения в размер на 60 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 1 хил. лв. Бисер Лозев е получил възнаграждения в размер на 40 хил. лв. социални осигуровки в размер на 3 хил. лв.

2017 г. – 269 хил. лв. бруто. Захари Занев е получил възнаграждения в размер на 108 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 4 хил. лв. Пейо Николов е получил възнаграждения в размер на 60 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 2 хил. лв. Бисер Лозев е получил възнаграждения в размер 65 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 10 хил. лв. Анелия Петрова е получила възнаграждения в размер на 12 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 2 хил. лв. Теодора Валериева Тодорова – заплати вкл. бонуси за 2 хил. лв.

2018 г. – 242 хил. лв. бруто. Захари Занев е получил възнаграждения в размер на 105 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 4 хил. лв. Цвета Кънчева е получила възнаграждения в размер на 53 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 4 хил. лв. Пейо Николов е получил възнаграждения в размер на 14 хил. лв. Бисер Лозев е получил възнаграждения в размер на 50 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 6 хил. лв. Теодора Валериева Тодорова е получила заплати вкл. бонуси за 6 хил. лв.

Размерът на изплатените възнаграждения на ключовия управленски персонал за цялата група е както следва:

2016 г. – 450 хил. лв. бруто;

2017 г. – 498 хил. лв. бруто;

2018 г. – 488 хил. лв. бруто.

Забележка: ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите и управителите на дружествата от Групата, както и управителите на магазините и отделите на Баумакс България ООД.

15.2. Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения

Не са заделени или начислявани суми от Емитента и от неговите дъщерни дружества за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство.

Членовете на Съвета на директорите на „Родна земя холдинг“ АД и на неговите дъщерни дружества не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. Дата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Съгласно чл. 19а от Устава на „Родна Земя Холдинг“ АД, членовете на СД на Дружеството се избират с мандат от 5 (пет) години, с изключение на членовете на първия СД, чиито мандат е 3 (три) години, и могат да бъдат преизбирани без ограничение.

Мандатът на Бисер Лозков Лозев изтича на 01.10.2019 г., а на Теодора Валериева Тодорова 14.08.2022 г. и Светослав Аспарухов Янев – на 08.10.2023 г.

16.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на СД на „Родна Земя Холдинг“ АД и на неговите дъщерни дружества.

16.3. Информация за одитния комитет на Дружеството и комитет за възнагражденията

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в „Родна Земя Холдинг“ АД функционира Одитен комитет. Одитният комитет на „Родна Земя Холдинг“ АД е постоянно действащ специализиран орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Настоящият състав на одитния комитет на Дружеството е избран на редовно ОСА, проведено на 15 август 2017 г. и е както следва: Силвия Емилова Даскалова – председател и Десислава Атанасова Димитрова – член на Одитния комитет. Гласуването от ОСА годишно възнаграждение на всеки член на одитния комитет възлиза на 250 лв. На същото ОСА е одобрен Правилник (Статут) на Одитния комитет на основание чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

„Родна Земя Холдинг“ АД не е създавал Комитет по възнагражденията.

16.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление

СД на „Родна Земя Холдинг“ АД работи по „Декларация за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление“. Програмата на Родна земя холдинг АД за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление урежда политиката, която провежда Съветът на директорите, за да създаде възможност на акционерите и други заинтересувани лица да упражняват по-пълно своите права, да вземат по-активно участие в обсъждането на важни за дружеството въпроси, които се отразяват върху доходността на тяхната инвестиция. Програмата има дългосрочен характер и при необходимост се актуализира периодично.

Прилагането на стандартите гарантира, че дейността на холдинга е резултат на обективни и закономерни процеси, свързани с усъвършенстване на фирменото управление и прилагане на такива методи на корпоративно управление, които се отразяват позитивно върху пазарното представяне на холдинга и неговите дъщерни дружества.

Целите, които си поставя Съветът на директорите на Родна земя холдинг АД с приетата Програмата на Родна земя холдинг АД за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление са:

- Да защити правата на акционерите;
- Да обезпечи равнопоставено отношение към всеки акционер (включително миноритарните и чуждестранните акционери);

- Да обезпечи признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях;
- Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с Родна земя холдинг АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството;
- Да подпомогне стратегическото управление на Родна земя холдинг АД, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности

Към 31 декември 2018 средносписъчният брой на персонала на Групата е 798 души. От тях основната част са заети в дружеството Баумакс България ООД, опериращо търговската верига Хоум макс – 696 души. В холдинговото дружество са заети 26 души, а останалите са заети в останалите компании в холдинга.

По-долу е представена справка за разпределението на заетите по сектори:

Сектор \ Година	Среден списъчен брой заети			
	2015	2016	2017	2018
"Производство и търговия"	571	644	718	751
"Финансови инструменти"	33	41	27	26
"Инвестиционни имоти"			16	21
ВСИЧКО	604	685	761	798

Емитентът и дружествата от неговата Група не наемат значителен брой временно заети лица.

17.2. Акционерни участия и стокови опции

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект членовете на СД на Дружеството не притежават пряко или чрез свързани лица акции или опции върху акции на „Родна Земя Холдинг“ АД.

17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на Дружеството

В следващата таблица е описана акционерната структура на „Родна Земя Холдинг“ АД. Към датата на изготвяне на Проспекта има четири юридически лица, които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството:

Акционерна структура на „Родна Земя Холдинг“ АД

Наименование	Брой акции	Права на глас
„Невена“ ЕООД, ЕИК 103215692	11 744 600	32.61 %
„Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150	1 890 000	5.25 %

ДФ КУЕСТ ВИЖЪН, ЕИК 148139847	1 860 590	5.17 %
ДФ ПРАЙМ АСЕТС, ЕИК 148139861	1 810 662	5.03 %
Други юридически лица	18 598 930	51.65 %
Други физически лица	105 818	0.29 %
Общо	36 010 600	100.00 %

Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас.

18.2. Различни права на глас на главните акционери на Дружеството

Всички издадени акции на „Родна Земя Холдинг“ АД имат еднакви права. В този смисъл акционерите в Дружеството, посочени в т. 18.1 от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас.

18.3. Лица, които упражняват контрол върху Дружеството и въведени мерки срещу злоупотреба с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; 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 Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма лица, които да осъществяват контрол върху Дружеството.

18.4. Договорености за промяна в контрола на Дружеството

На „Родна Земя Холдинг“ АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, както и ключов управленски персонал:

Сделки със свързани лица (хил. лв.)	2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Продажба на стоки, услуги и приходи от лихви:				
- дъщерни предприятия – предоставени заеми	48	5 322	360	-
- дъщерни предприятия – плащания по предоставени заеми	-	(1 533)	(6)	-
- дъщерни предприятия – приходи от лихви	-	101	457	-
- дъщерни предприятия – приходи от дивиденди	-	1 533	1 700	-
- собственици – приходи от лихви	-	-	-	111
- дъщерни предприятия – услуги	-	-	-	1
Покупки на стоки и услуги и разходи за лихви:				
- дъщерни предприятия	-	-	-	-

Сделки с ключов управленски персонал (хил. лв.)	2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Краткосрочни възнаграждения:				
Заплати, включително бонуси	(15)	(56)	(50)	(40)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(6)	(6)	(4)
Общо краткосрочни възнаграждения	(17)	(62)	(56)	(44)
Разчети със свързани лица в края на годината (хил. лв.)	2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Текущи Вземания от:				
- собственици	-	-	-	-
- дъщерни предприятия	16 313	10 483	16 419	1
- коректив от очаквани кредитни загуби	-	-	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	16 313	10 483	16 419	1
Текущи Задължения към:	2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
- собственици	-	-	-	-
- дъщерни предприятия	-	1 850	-	-
- ключов управленски персонал	4	4	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	4	1 854	4	4

Изплатените възнаграждения на членовете на СД на Емитента за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2018 г. са посочени в т. 15.1 на този Регистрационен документ. Към датата на изготвяне на документа текущите задължения към тях са на стойност 22 хил. лв. в т.ч. 20 хил. лв. за заплати и 2 хил. лв. за социални осигуровки.

Разчети с Агробизнес Истейтс ЕАД към 31 декември 2018 г.

През 2018 г. Агробизнес Истейтс ЕАД е разпределило дивидент в размер на 1 533 хил. лв.

През 2018 г. Дружеството е предоставило заем на Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 5 322 хил. лв. Начислената лихва по вземанията по договор за заем за 2018 г. възлиза на 101 хил. лв.

На 31.12.2018 г. Дружеството е получило заем от дъщерното си предприятие Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 7 000 хил. лв. при годишна лихва в размер на 4% и срок до 31.12.2019. Главницата по заема към 31.12.2018 г. е в размер на 1 850 хил. лв.

Разчети с КБМ ЕООД към 31 декември 2018 г.

Вземанията от КБМ ЕООД към 31 декември 2018 г. включват вземания по договор за цесия 8 639 хил. лв., вземания от разпределен дивидент 1 700 хил. лв. и вземания по предоставен заем с главница 304 хил. лв. и начислени лихви към отчетната дата в размер на 126 хил. лв.

20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1. Историческа финансова информация

Одитираните консолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвен съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за

управление за финансовите 2015 г., 2016 г. и 2017 г., одитираните неконсолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовите 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и 2018 г., са публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на информационния портал Инфосток (www.infostock.bg) и на интернет страницата на „Родна Земя Холдинг“ АД (www.rodnazemya.bg).

20.2. Проформа финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3. Финансови отчети

Като бивш приватизационен фонд, преобразуван като холдингово дружество, основната дейност на „Родна Земя Холдинг“ АД е придобиването на участия и управлението на дружества. Дружеството изготвя индивидуални и консолидирани финансови отчети на годишна и тримесечна база.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

20.4.1. 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

Историческата годишна финансова информация за периода обхванат от този Регистрационен документ е одитирана от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032.

Докладите на независимия одитор към индивидуалния и консолидирания финансов отчет за 2016 г., 2017 г. и за 2018 г. не съдържат квалификации.

„Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснение 9 и 37.2 от индивидуалния финансов отчет

Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2016 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 24,921 хил. лв. и е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 2,532 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 20% към 31.12.2016 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- преглед и проверка на документите за придобиване на инвестиционните имоти и докладите на независими оценители;
- проверка на опита и квалификацията на независимите оценители;
- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти;
- оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност.“

„Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснение 9 и 37.2 от консолидирания финансов отчет

Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2016 г. инвестиционните имоти на Групата са в размер на 70,797 хил. лв. и е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 403 хил. лв. през 2016 г.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 38% към 31.12.2016 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- преглед и проверка на документите за придобиване на инвестиционните имоти и докладите на независими оценители;
- проверка на опита и квалификацията на независимите оценители;
- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти;
- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност.“

„Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснения 8 и 35.2 от индивидуалния финансов отчет

Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 27,911 хил. лв. През 2017 г. е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 2,990 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 24% към 31.12.2017 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- преглед и анализ на докладите на независими оценители;
- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;
- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти
- оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“

„Оценяване на инвестиционни имоти – Пояснения 8 и 35.2 от консолидирания финансов отчет

Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти на Групата са в размер на 83,704 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 41% към 31.12.2017 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- преглед и анализ на докладите на независими оценители;
- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;
- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти;

- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“

„Оценяване на инвестиционни имоти - Пояснения 6 и 33.2 от индивидуалния финансов отчет

Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2018 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 29,095 хил. лв. През 2018 г. е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 1,184 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите – 22% към 31.12.2018 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- преглед и анализ на докладите на независими оценители;
- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;
- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти

- оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“

„Оценяване на инвестиционни имоти – Пояснения 8 и 35.2 от консолидирания финансов отчет

Ключов одиторски въпрос: Към 31.12.2018 г. инвестиционните имоти на Групата са в размер на 70,817 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите, който е 34% към 31.12.2018 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- преглед и анализ на докладите на независими оценители;
- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;
- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти;

- оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.“

20.4.2. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в настоящия Регистрационен документ, която е била одитирана от одиторите

20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от Годишните одитирани консолидирани и индивидуални финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинните индивидуални финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

20.4.4. Откога е последната финансова информация

Последната одитирана консолидирана и индивидуална финансова информация е към 31.12.2018 г.

Последната неодитирана финансова информация, представена в Регистрационния документ е от междинния финансов отчет на „Родна Земя Холдинг“ АД на индивидуална основа към 31.03.2019 г.

20.4.5. Междинна и друга финансова информация

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от Годишните одитирани консолидирани и индивидуални финансови отчети на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинните индивидуални финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

20.4.6. Политика по отношение на дивидентите

„Родна Земя Холдинг“ АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. В дружеството няма приета политика по отношение на дивидентите.

През последните три години Дружеството не е разпределяло дивидент.

20.4.7. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на Групата му.

20.4.8. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

От края на последния финансов период, за която е публикувана финансова информация на „Родна Земя Холдинг“ АД (междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2019 г.) не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента или дружествата от неговата икономическа Група.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. Акционерен капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции	36 010 600 броя
Номинална стойност на една акция	1.00 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	36 010 600 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Родна Земя Холдинг“ АД не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „Родна Земя Холдинг“ АД, които се държат от самото Дружество или от негово име.

„Родна Земя Холдинг“ АД не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

Няма капитал на „Родна Земя Холдинг“ АД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция. Няма капитал на дружествата от Групата на

„Родна Земя Холдинг“ АД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството регистрирано в Бургаския окръжен съд на 10 март 1998 г., след преуреждане дейността на Приватизационен фонд “Родна земя” АД по реда на чл. 277 от Търговския закон по решение на общото събрание на акционерите му от 28 февруари 1998 г. с капитал от 115 943 000 (сто и петнадесет милиона деветстотин четиридесет и три хиляди) неденоминирани лева, разпределен в 115 943 000 (сто и петнадесет милиона деветстотин четиридесет и три хиляди) акции с номинална стойност 1000 (хиляда) неденоминирани лева всяка. С Решение от 10.03.1998 г. на Бургаския окръжен съд, Дружеството е пререгистрирано като холдингово дружества и е вписано увеличение на капитала му със 113 000 000 (сто и тринадесет милиона) неденоминирани лева до 228 943 000 (двеста двадесет и осем милиона деветстотин четиридесет и три хиляди) неденоминирани лева разпределен в 228 943 000 (двеста двадесет и осем милиона деветстотин четиридесет и три хиляди) акции с номинална стойност 1000 (хиляда) неденоминирани лева всяка, чрез извършена апортна вноска на акции на „Тракийски памук“ АД, собственост на „Вено“ ООД. С решение на Бургаския окръжен съд от 02.05.2000 г. е вписана деноминация на капитала на дружеството до 228 943 лв. (двеста двадесет и осем хиляди деветстотин четиридесет и три) лева разпределен в 228 943 лв. (двеста двадесет и осем хиляди деветстотин четиридесет и три) акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

През 2014 г. в „Родна Земя Холдинг“ АД се вливат Ти ей би риъл естейт ООД ЕИК 200448023, Маримекс 77 ЕООД ЕИК 130851004, Шампиньон ЕООД ЕИК 124617299, Ловешки мелници 2005 ЕООД ЕИК 130186558, Анитас 2003 ЕООД ЕИК 131131931, Оранжериен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжери Генерал Тошево ЕООД ЕИК 202634553, Кюстендилски мелници ООД ЕИК 202608149, Демира С ООД ЕИК 130841421 и Винена индустрия ЕООД ЕИК 130921424. На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване.

В резултат на преобразуването акционерният капитал на приемащото дружество „Родна земя холдинг“ АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

21.2. Учредителен договор и Устав

21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Предметът на дейност е посочен в чл. 4.1. от Устава, както следва: Дружеството има за предмет на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, както и извършване на следните търговски сделки, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, таксиметрови, превозни и спедиционни сделки, складови сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни или други услуги, сделки с интелектуална собственост, както и всякакви други търговски сделки, незабранени с нормативни актове, както и следните дейности, представляващи правоприемство на предмета на дейност на преобразуваните се чрез вливането дружества: на „Ти Ей Би Риъл Естейт“ ООД: строителство, покупко-продажба, стопанисване, поддръжка, рекламиране, ремонтиране, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, пазарни изследвания и консултации, свързани с недвижими имоти и строителни проекти, развиване на строителни проекти, посредничество и представителство на местни и

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

Приватизационен фонд „Родна земя“ АД е регистриран в Бургаския окръжен съд на 24.10.1996 г. Дружеството регистрирано в Бургаския окръжен съд на 10 март 1998 г., след преуреждане дейността на Приватизационен фонд „Родна земя“ АД по реда на чл. 277 от Търговския закон по решение на общото събрание на акционерите му от 28 февруари 1998 г. Дружеството е пререгистрирано по фирмено дело № 3360/2007 по описа на Варненски окръжен съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден номер 11, том 799, страница 46. „Родна Земя Холдинг“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

Уставът на „Родна Земя Холдинг“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

21.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание и Съвет на директорите.

Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- избира и освобождава членовете на СД и определя възнагражденията им;
- назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
- одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител;
- назначава ликвидаторите на при прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;

- освобождава от отговорност членовете на СД;
- решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от Закона и Устава.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас. ОСА приема решения с мнозинство 2/3 от представения на събранието капитал. Решенията по чл. 17, ал. 3, т. „а“, „б“ и „в“ от устава се приемат от ОСА с мнозинство 3/4 от представения на събранието капитал.

Съвет на директорите

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до девет лица, като конкретния им брой се определя от ОСА. Членове на СД могат да бъдат дееспособни физически лица, както и юридически лица, регистрирани по Търговския закон на Република България. Членове на СД могат да бъдат и лица, които не са акционери в дружеството.

Юридическите лица – членове на СД определят представител за изпълнение на задълженията им в Съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

За членове на СД на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които в момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството, против финансовата, данъчната и осигурителна система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако не са реабилитирани.

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. СД избира от своя състав Изпълнителен член, който осъществява оперативното управление на Дружеството и е негов законен представител.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството има изключителна компетентност да взема решения по следните въпроси:

- свиква Общото събрание на редовни и извънредни заседания;
- приема правилни за работата си;
- определя административната структура на дружеството;
- сключва трудови и граждански договори с административния персонал;
- ръководи оперативната стопанска дейност на дружеството, съгласно устава и законите в страната;
- избира председател и зам.председател от своите членове.

21.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само обикновени, безналични, поименни акции, водени по регистрите на ЦД.

Всяка акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на ОСА.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на ЦД на 14-тия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в ОСА на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. В случаите, предвиден в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 9 от Устава.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 11, ал. 3 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 18-24 от Устава.

21.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

21.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството 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 или 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.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

21.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

21.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост

Уставът и вътрешните актове на „Родна Земя Холдинг“ АД не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

21.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона

В Устава са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 17, ал. 8 от Устава за приемането на решения по чл. 17, ал. 3., т. „а“, „б“ и „в“ е изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Извън обичайната си дейност „Родна Земя Холдинг“ АД няма сключени значителни договори. Дъщерните дружества на „Родна Земя Холдинг“ АД нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

23.1. Запис или доклад на експерт

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти.

23.2. Информация, получена от трети лица

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg);
- Bulgarian Properties (www.bulgarianproperties.bg);
- MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>).

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ, потенциалните инвеститори могат да получат достъп до Проспекта и приложенията към него, удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството, Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети на Емитента и неговите дъщерни дружества, както и друга информация, включена или посочена в този документ и допълнителна информация за „Родна Земя Холдинг“ АД от:

Емитент: **„Родна Земя Холдинг“ АД**
 Седалище: гр. София 1000, район Средец
 Адрес на управление: ул. „Фредерик Жолио Кюри“ No 20, ет. 10
 Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
 Телефон: тел. + 359 2 963 44 61, от 9.00 - 17.00 ч.
 Електронна поща: account@rodnazemya.bg
 Лице за контакт: Александър Панайотов – Директор за връзка с инвеститорите

Инвестиционен посредник: **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**
 Седалище: гр. Варна
 Адрес за кореспонденция: ул. „Цар Асен“ № 20
 Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
 Телефон: + 359 52 601 594
 Електронна поща: draganov@abvinvest.eu
 Лице за контакт: Драган Драганов – Управител

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към датата на изготвяне на този документ „Родна Земя Холдинг“ АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Хедус АД	202632659	Търговия на едро и дребно със стоки; придобиване, развитие, управление, строителство, обзавеждане, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти и на проекти, свързани с недвижими имоти; придобиване, развитие и управление на участия в дъщерни дружества; както и извършване на всички други търговски сделки, които не са забранени от законите, а за тези, за които се изисква лиценз или разрешение – след получаването му.	95.00
Агробизнес Истейтс ЕАД	204311424	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид	100.00
ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ	175165209	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.	100.00

Към датата на изготвяне на този документ дъщерното дружество Хедус АД притежава следните дялови участия:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Баумакс България ООД	131313550	Търговия на едро и дребно със стоки; придобиване, развитие, управление, строителство, обзавеждане, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти и на проекти, свързани с недвижими имоти; придобиване, развитие и управление на участия в дъщерни дружества; както и извършване на всички други търговски сделки, които не са забранени от законите, а за тези, за които се изисква лиценз или разрешение – след получаването му.	99.9998
Би Енд О Хедус ЕООД	203645200	Сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника, както и всякаква друга търговска дейност и сделки, незабранени от законите на Република България.	100.00

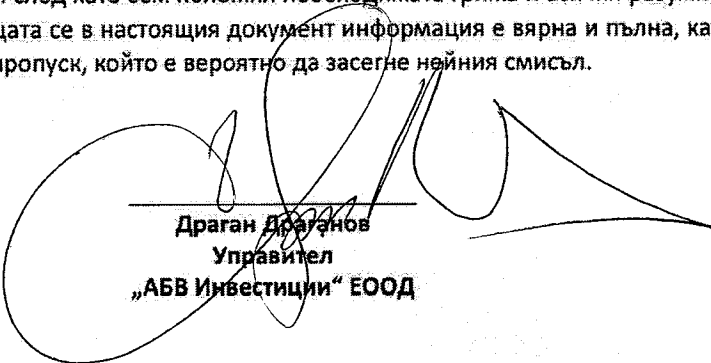
Към датата на изготвяне на този документ дъщерното дружество Баумакс България ООД притежава следното дялово участие:

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	Предмет на дейност	Участие в %
Инпрокс Бургас ЕООД	175356221	сделки с недвижими имоти от всякакъв вид; купуване на стоки с цел продажба и препродажба; отдаване под наем на недвижими имоти, жилища, производствени помещения и предоставяне на всички свързани с тази дейност услуги; строителство на обекти, ремонтна дейност, инвестиции, проект - мениджмънт; строителен надзор; инженерна дейност в строителството; предлагане на допълнителни строителни работи (за които не се изискват специални знания); консултантска дейност в областта на търговията и услугите в обхвата на свободното предприемачество;	100.00

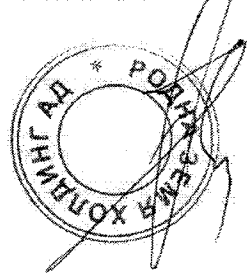
„Родна Земя Холдинг“ АД

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Регистрационния документ:

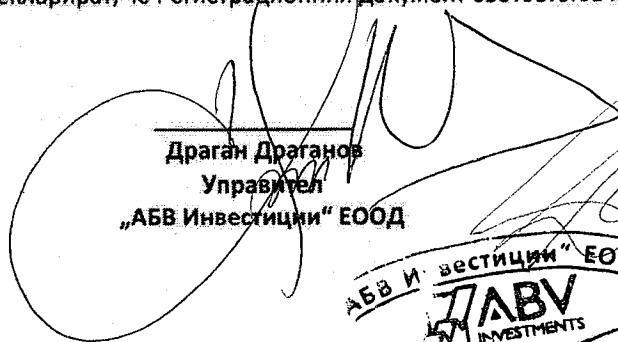
Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск,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

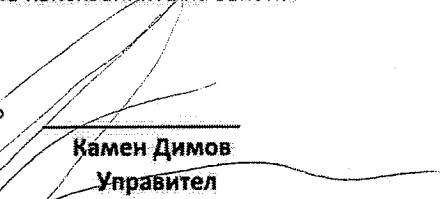

Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Родна Земя Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.


Бисер Лозев
Изпълнителен директор
„Родна Земя Холдинг“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Родна Земя Холдинг“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.


Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД


Камен Димов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД


АБВ И. вестиици“ ЕООД
DABV
INVESTMENTS
ВАРНА