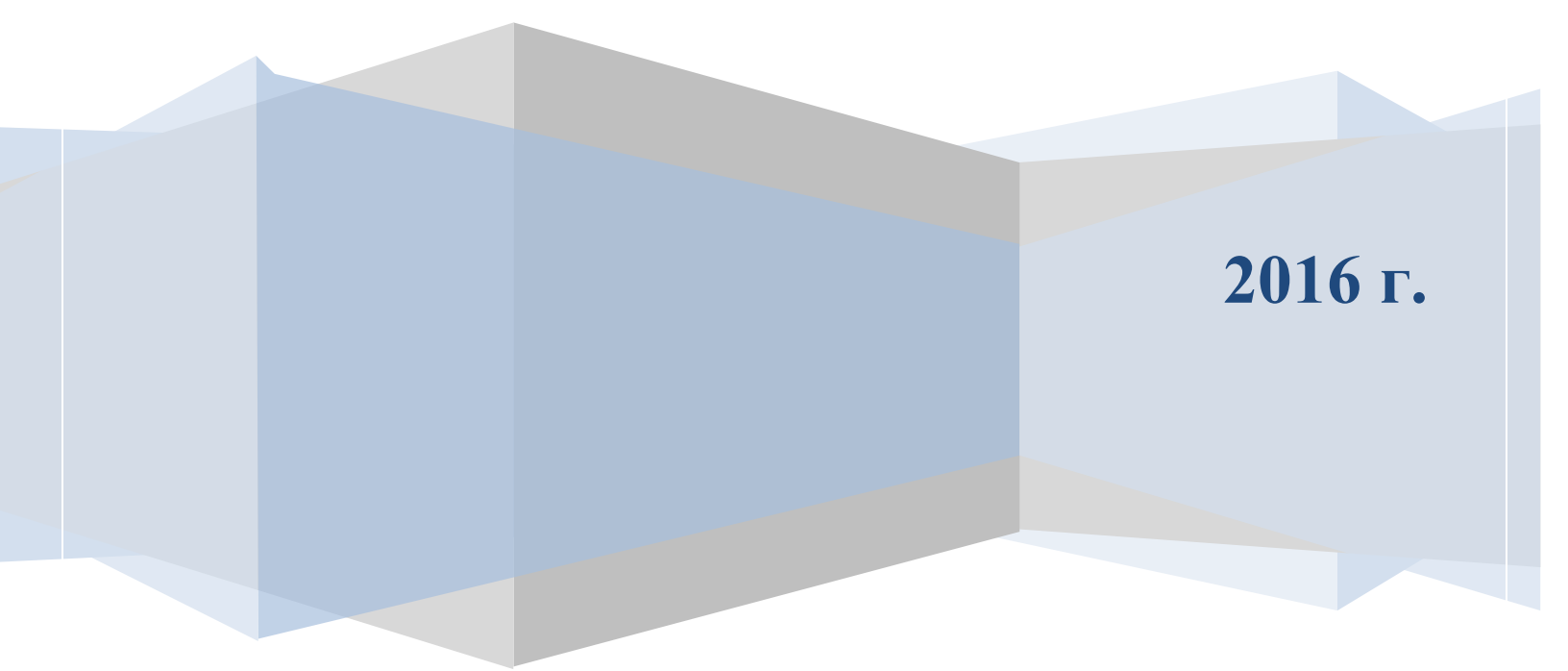


**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
„Родна Земя Холдинг” АД**



2016 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна земя холдинг” АД за 2016 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг” АД за 2016 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията в Наредба № 2/17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

I. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

1. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата през 2016 г.

Обща информация за Групата:

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

Дружеството е регистрирано по Закона за ДДС.

Капитал: Първоначално капиталът „Родна земя холдинг” АД е в размер на 228 943 лева., разпределен в 228 943 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една. В резултат на преобразуване през 2014 г., капиталът на приемащото дружество „Родна земя холдинг” АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Седалището и адресът на управление са в гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, ет. 10 тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, ет. 10, тел./факс 02/8164551, e-mail: account@rodnazemya.bg, електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

Към датата на подаване на отчета дружеството няма открити клонове.

Публичност: Публично дружество регистрирано от Комисията за финансов надзор Българска фондова борса – София, Официален пазар

Предметът на дейност на „Родна земя холдинг“ АД е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване, на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, както и извършване на следните търговски сделки, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, таксиметрови, превозни и спедиционни сделки, складови сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни или други услуги, сделки с интелектуална собственост, както и всякакви други търговски сделки, незабранени с нормативни актове.

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

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2016 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност
Хедус АД	неспécialизирано търговско посредничество с разнообразни стоки
Баумакс България ЕООД	търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.
Импрокс Бургас ЕООД	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
Би Енд О Хедус ЕООД	сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	сделки, свързани с покупко-продажба, управление и маркетинг на недвижими имот, строителство и финансиране на недвижими имоти.
Агробизнес Истейтс ЕАД	управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди

Управление на дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество.

Органите на управление на Дружеството-майка са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Съветът на директорите е в следния състав:

- | |
|--|
| 1. Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД; |
| 2. Диана Николова Манолова – председател на СД; |
| 3. Стиляна Иванова Грозданова – член на СД. |

Към 31 декември 2016 г. персоналът на Групата е 685 души.

Основни акционери на дружеството са:

	31 декември 2016 г.		31 декември 2015 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 884 000	33.00%	11 884 000	33.00%
Централна Кооперативна Банка АД	3 548 511	9.85%	3 548 511	9.85%
Холдинг Център АД	3 305 000	9.18%	3 300 000	9.16%
УЕБ Финанс Холдинг АД	2 690 190	7.47%	2 690 190	7.47%
Други юридически лица	14 476 956	40.20%	14 481 956	40.22%
Други физически лица	105 943	0.30%	105 943	0.30%
	36 010 600	100.00%	36 010 600	100.00%

Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.	Изменение спрямо предходния период в %
Нетни разходи за лихви	(5 128)	(4 571)	12.19 %
Загуба от продажба на нетекущи активи	(320)	(2 635)	(87.86)%
Приходи от основна дейност	99 649	86 563	15.12 %
Други оперативни приходи	247	1 931	(87.21)%
Други оперативни разходи	(3 358)	(1 460)	130.00%
Други финансови разходи	(432)	(438)	(1.37)%
Печалба за годината преди данъци	5 128	4 469	14.75%

3. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2017 Г.

Бизнес стратегията на Групата ще бъде насочена към управление на инкорпорираните бизнеси, развитие на планирани проекти, за осъществяването на които Групата ще разполага с солидна основа и ще се търсят основно чуждестранни партньори.

Към 31 декември 2016 г. Холдингът има сключени договори за доставка на препарати и горива с големи търговски компании. Към настоящия момент Групата активно се подготвя за участие в кампанията по изкупуването на зърнени култури в северен централен регион.

Холдингът разработва проекти за развитие на търговска верига от типа “Направи си сам“, залагайки на богат асортимент от стоки и качествено обслужване.

4. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружествата от Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не са извършвали научноизследователска и развойна дейност през периода от 1 януари 2016 г. до 31 декември 2016 г.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187А И 247 ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

Акциите на дружеството-майка “Родна Земя Холдинг“ АД са приети за търговия на Българска Фондова Борса – София АД на 29 май 1998 г.

През периода 1 януари 2016 г. – 31 декември 2016 г. дружеството-майка не е придобивало собствени акции.

Към 31.12.2016 г. дъщерните дружества не са придобивали и не притежават акции от предприятието-майка.

През периода не е налице придобиване, притежаване и прехвърляне от членовете на Съвета на директорите на акции и облигации на предприятието-майка.

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения за членовете на Съвета на директорите по отношение на придобиването на акции на Дружеството.

Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

1. Бисер Лозков Лозев– Изпълнителен директор и член на СД:

Управител и член на СД на Агробизнес Истейтс ЕАД, гр. Добрич

2. Стиляна Иванова Грозданова – Член на СД

3. Диана Николова Манолова – Председател на СД:

Управител и съдружник с 50% от капитала на „Ви Ен Ем Къмпани“ ООД

Разкриване на регулирана информация

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

През периода не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

6. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Родна Земя Холдинг” АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” №2 0, ет. 10. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

II. Информация по чл. 100н, ал.7 от ЗППЦК

- **ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ - съгласно чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК**

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление; информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";

От 2008 г. „Родна Земя Холдинг” АД се присъединява към Националния кодекс за корпоративно управление, официално приет през месец октомври 2007 г. и ще осъществява дейността си в пълно съответствие с неговите принципи и разпоредби.

И през 2017 г. Групата на Родна Земя Холдинг АД ще се стреми да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление.

Групата на Родна Земя Холдинг АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;

„Родна Земя Холдинг” АД като дружество майка и всички дъщерни компании осъществяват дейността си в пълно съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и изготвената Програмата за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане;

В „Родна Земя Холдинг“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.

Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания.

Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на дъщерни подразделения. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани и индивидуално определени в длъжностните характеристики на участниците.

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рисковете и др. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от производствено-стопанските дейности, и системата за корпоративно управление на Дружеството. Управлението на риска в „Родна Земя Холдинг“ АД е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Дружеството.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

През 2016 г. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД нито е получавала, нито е отправяла предложения за поглъщане.

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2016 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството-майка са:

	31 декември 2016 г.		31 декември 2015 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 884 000	33.00%	11 884 000	33.00%
Централна Кооперативна Банка - АД	3 548 511	9.85%	3 548 511	9.85%
Холдинг Център АД	3 305 000	9.18%	3 300 000	9.16%
УЕБ Финанс Холдинг АД	2 690 190	7.47%	2 690 190	7.47%
Други юридически лица	14 476 956	40.20%	14 481 956	40.22%
Други физически лица	105 943	0.30%	105 943	0.30%
	36 010 600	100.00%	36 010 600	100.00%

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

В групата на „Родна Земя Холдинг“ АД няма акционери със специални права на контрол.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Няма ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите. Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД Съветът на директорите управлява и представлява ефективно дружеството пред трети лица. Общото събрание на акционерите избира, назначава и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им. Членовете на СД се избират за срок от пет години, с изключение на членовете на първия СД, които се избират за срок от три години. Членовете на СД могат да

бъдат преизбирани без ограничения.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на СД на дружеството

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Правомощията на Съвета на директорите и Общото събрание на „Родна земя холдинг“ АД като дружество майка са разписани подробно в Устава на Дружеството. Редът за вземане на решения по издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството са регламентирани в Устава.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

Корпоративното управление на дружеството-майка е система с ясно дефинирани функции, права и отговорности на всички нива на управление и същото се осъществява на основана на нормативно установена структура, а именно:

- Общо събрание на акционерите
- Съвет на директорите (СД) на Дружеството

Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери с право на глас. Членовете на другите управителни и представителни органи участват в общото събрание без право на глас, ако не са акционери. Общото събрание изменя и допълва устава на дружеството, увеличава и намалява капитала, преобразува и прекратява дружеството, избира, назначава и освобождава членовете на съвета на директорите и определя възнагражденията им, назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители, одобрява годишния счетоводен отчет, освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите и взема други решения на база на нормативната уредна и Устава. Редът и начинът за свикване на Общото събрание на акционерите е уреден в Устава на дружеството.

Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД Съветът на директорите управлява и представлява ефективно дружеството пред трети лица. Членовете на СД е от 3 до 9 лица и се избират за срок от пет години, с изключение на членовете на първия СД, които се избират за срок от три години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения. Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Условието, на които следва да отговаря независимият член на съвета на директорите са описани в Устава (чл.20). Функциите на Съвета на директорите са: - свикване на общо събрание на редовни и извънредни заседания, определя

административната структура на дружеството, ръководи оперативната стопанска дейност на дружеството съгласно Устава и нормативните разпоредби в страната, сключва трудови и граждански договори с управленския персонал и др. подробно описани в Устава. Изискванията, на които следва да отговарят членовете на СД са разписани в Устава (чл.20).

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на „Родна земя Холдинг“ АД във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период;

Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на административните и управителните органи на дружеството във връзка с аспекти като възраст, пол или образование и професионален опит. Съгласно нормативните уредби в страната няма изискване дружествата да изготвят и прилагат политика на многообразие. „Родна Земя Холдинг“ АД се стреми да спазва утвърдените принципи на анти-дискриминация, равнопоставеност и толерантност при управленските процеси.

III Друга информация, определена с наредба - съгласно Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал. 1, т. 2, чл. 41, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 / 17.09.2003 г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно предоставените услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетния финансов период

Информацията е предоставена в годишния консолидиран финансов отчет.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен потребител.

Информацията е предоставена в годишния консолидиран финансов отчет.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Групата

През първото тримесечие на 2016 г. Групата продава инвестицията си в Ломски мелници София АД. В резултат, на което Групата реализира съществен положителен финансов резултат.

През второто тримесечие на 2016 г. Групата придоби контрол над дружество “Лендмарк България Ритейл Парк” ЕООД със седалище в България чрез покупка на 65 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

През четвъртото тримесечие с протокол от 17 октомври 2016 г. Съветът на директорите 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 Групата, находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище с балансова стойност 29 864 хил. лв. На 30 октомври 2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър. Новоучреденото дружество възнамерява да утвърди присъствието си в зърнения бизнес, обособявайки всички собствени активи в сферата на търговията и преработката на зърно.

През четвъртото тримесечие на 18 ноември 2016 г. с Протокол от заседание, Съветът на директорите на дружеството-майка дава съгласието си да се извърши продажба на собствени недвижими имоти находящи се в гр. София, район Илинден, с обща балансова стойност 10 028 хил. лв. На 30 ноември 2016 г. с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот е продадена Захарна Фабрика.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Свързаните лица на Групата включват собствениците и ключов управленски персонал. През годината Групата не е сключвала съществени сделки със свързаните си лица.

През годината Групата е била страна по договор за заем с Невена ЕООД като заемодател и цесионер по договор за цесия, откъдето възниква цедираното вземане от Невена ЕООД. Към края на годината тези вземания са цедирани. Начислената лихва за 2016 г. възлиза на 111 хил. лв.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за „Родна Земя Холдинг” АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

В Групата не са настъпвали събития с необичаен характер.

6. Сделки водени извънбалансово

През отчетния период не са водени сделки извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

- Дъщерните предприятия, включени в Групата, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2016 участие %	31.12.2015 участие %
Хедус АД	България	65.00%	65.00%
Баумакс България ЕОООД	България	65.00%	65.00%
Инпрокс Бургас ЕООД	България	65.00%	65.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	65.00%	65.00%
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	България	65.00%	-
Агробизнес Истейтс ЕАД	България	100.00%	-
Ломски мелници София АД	България	-	99.80%

- Краткосрочни финансови активи

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период, както и предоставените краткосрочни заеми и лихвите по тях.

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
- Акции и дялове	16 708	21 345
Финансови активи на разположение за продажба		
- Акции и дялове	1 053	1 053
Кредити и вземания:		
Вземания по договори за цесии	17 035	8 230
Предоставени заеми	120	10 969
Вземания по лихви по предоставени заеми	9	122
Общо кредити и вземания	17 164	19 321
Общо краткосрочни финансови активи	34 925	41 719

Краткосрочните финансови активи, държани за търгуване, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет. Финансовите активи на разположение за продажба се отчитат по цена на придобиване, тъй като не се търгуват на активен публичен пазар.

- **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Групата представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2016 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 70 797 хил. лв. Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	39 065	31 412	70 477
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	4 373	9 845	14 218
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	743	4 441	5 184
Отписани активи	(8 593)	(1 433)	(10 026)
Отписани активи от бизнес комбинация	(4 167)	(4 127)	(8 294)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	31 421	40 138	71 559

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Информацията е предоставена в годишния консолидиран финансов отчет.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Информацията е предоставена в годишния консолидиран финансов отчет.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетения период няма извършена нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

През 2015 г. Групата не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2016 г. Същевременно, публично оповестените намерения на Групата са изпълнени и планираните цели са постигнати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Групата успешно управлява финансовите си ресурси и нормално и своевременно обслужва задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Групата ще реализира инвестиционните си намерения чрез собствени и заемни средства.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През 2016 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

В дружеството майка и дъщерните компании функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Характеристика на системите за вътрешния контрол и управление на риска може да се обобщи както следва: системите са разработени съгласно добри европейски практики и дават възможност да се провери дали са спазвани приетите от органите на управление правни предписания и мерки, дали е осигурена защитата на средствата срещу рискове, неточности и други недостатъци, дали цялата дейност на управление отговаря на принципа на икономичност, ефективност и целесъобразност и не на последно място дали ръководителите на органите на управление навреме и надеждно са информирани. Системата за вътрешен контрол и системата за управление на риска непрекъснато се усъвършенстват спрямо изискванията на законодателството и добрите практики.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2016 г. не са настъпили промени в управителните органи на „Родна Земя Холдинг“ АД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(208)	(224)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(12)
Общо краткосрочни възнаграждения	(218)	(236)

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството, както и опции върху негови ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството-майка не са известни договорености, в следствие, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към 31.12.2016 г. дружествата в Групата нямат висящи съдебни административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10% от капитала.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на дружеството-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на дружеството-майка. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на дружеството-майка, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на дружеството-майка, провеждане и участие на акционерите в общите събрания, запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси, своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса – София, като отговаря за навременното изпращане на отчетите. Телефон за връзка с директор за връзки с инвеститорите 0886 774 780. Адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20.

III. Основни рискове и несигурности, на които е изложена Групата

Рискове, свързани с финансовите инструменти:

▪ **Категории финансови активи и пасиви**

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
Ценни книжа	16 708	21 345
Финансови активи на разположение за продажба	1 053	1 053
Кредити и вземания:		
Кредити и вземания по договори за цесии	17 164	19 321
Търговски и други вземания	17 035	7 864
Вземания от свързани лица	-	1 389
	<u>34 199</u>	<u>28 574</u>
Пари и парични еквиваленти	<u>3 255</u>	<u>2 961</u>
	52 215	53 933

Финансови пасиви	2016	2015
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Нетекущи пасиви		
Заеми	90 828	63 385
	90 828	63 385
Текущи пасиви:		
Заеми	38 040	38 370
Търговски и други задължения	30 649	22 615
	68 689	60 985
	159 517	124 370

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които са изложени дружествата от Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружеството-майка в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата са деноминирани главно в евро. Групата не е изложено на значителен валутен риск поради фиксираната цена на еврото към лева

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 31 декември 2016 г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти

по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции както следва:

Инвестициите в акции на дружества, търгуеми на Българската фондова борса – София, се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на тези дружества се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху тези дружества се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите в тези дружества. Краткосрочните финансови активи, описани по-горе, се държат с цел търговия на Българска фондова борса- София.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства 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:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи, държани за търгуване	16 708	21 345
Финансови активи на разположение за продажба	1 053	1 053
Кредити и вземания	33 717	28 574
Пари и парични еквиваленти	3 255	2 961
Балансова стойност	54 733	53 933

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на 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 голям 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 се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. 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 и публично търгувани ценни книжа, 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.

Към 31 декември 2016 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2016 г.	Текущи До 1 година '000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо
Заеми	38 040	69 152	21 895	129 087
Търговски и други задължения	30 649	-	-	30 649
Задължения по финансов лизинг	156	444	-	600
Общо	68 845	69 596	21 895	160 336

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2015 г.	Текущи До 1 година '000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо
Заеми	38 370	48 091	15 294	101 755
Търговски и други задължения	22 615	-	-	22 615
Общо	60 985	48 091	15 294	124 370

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	Към 31 декември 2016 г.		Към 31 декември 2015 г.
	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):			Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):
Ценни книжа	16 708	16 708	Ценни книжа
	16 708	16 708	16 708

Следната таблица представя финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2016 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи			
Борсово търгувани ценни книжа	4 697	-	4 697
Акции, които не се търгуват борсово	-	12 011	12 011
Нетна справедлива стойност	4 697	12 011	16 708

31 декември 2015 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи			
Борсово търгувани ценни книжа	10 046	-	10 046
Акции, които не се търгуват борсово	-	11 299	11 299
Нетна справедлива стойност	10 046	11 299	21 345

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 2.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) Борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса АД. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

б) Акции, които не се търгуват борсово

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки с акции на подобни дружества, коригирани за специфични фактори. Справедливата стойност е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

	2016 Ниво 3 ‘000 лв.	2015 Ниво 3 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:	71 559	70 477

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земни и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност е определена по метода на сравнителните продажби, като се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки или оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2016 г. корекцията за тези фактори варира в зависимост от конкретния имот. Повечето земи и сгради са преоценени през декември 2016 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Групата определя собствения капитал на основата на балансовата му стойност, представена в отчета за финансовото състояние. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Собствен капитал	20 877	26 752
Заеми	128 868	101 755
- Пари и парични еквиваленти	(3 255)	(2 961)
Нетен дълг	125 613	98 794
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	146 490	125 546
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	85.75%	78.69%

21.04.2017 г.

Изпълнителен директор

Бисер Лозев /

