



**ГОДИШЕН  
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА**

**2019**

## Годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна земя холдинг“ АД за 2019 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2019 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 2019 г.

Групата се състои от:

**Компанията-майка РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД**, която 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. На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция, при общ размер на предлаганата емисия от 36,000 хил. лева. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв., чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с право на дивидент и на ликвидационен дял. всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21 август 2019 г.

**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](mailto:account@rodnazemya.bg), електронна страница в интернет: [www.rodnazemya.bg](http://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

Търговия на акции: Българска фондова борса – София, Сегмент акции Standard

**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:** Ациите 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.

#### **Управление на дружеството-майка:**

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество. Дружеството има едностепенна система на управление.

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

- |                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД</b> |
| <b>2. Светослав Аспарухов Янев – председател на СД</b>            |
| <b>3. Теодора Валериева Тодорова – член на СД</b>                 |

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

### Дъщерни дружества:

Към 31.12.2019 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

| Име на дъщерното предприятие         | Основна дейност                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Хедус АД</b>                      | неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Баумакс България ООД</b>          | 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.                                                                                       |
| <b>Би Енд О Хедус ЕООД</b>           | сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Агробизнес Истейтс ЕАД</b>        | управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ</b> | 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                                                                               |
| <b>ХИТ Хипермаркет ЕООД</b>          | покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи |

Към 31 декември 2019 г. персоналят на Групата е 958 души.

### Основни акционери на Родна Земя Холдинг АД са:

|                                   | 31 декември 2019 г. |             | 31 декември 2018 г. |             |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                                   | Брой акции          | %           | Брой акции          | %           |
| Невена ЕООД                       | 26 013 933          | 46.44%      | 11 744 600          | 32.61%      |
| Дивелъпмънт Асетс ЕАД             | 500                 | 0.00%       | 2 195 490           | 6.10%       |
| Централна Кооперативна Банка – АД | 1 890 000           | 3.37%       | 1 890 000           | 5.25%       |
| Други юридически лица             | 28 000 161          | 49.99%      | 20 074 692          | 55.74%      |
| Други физически лица              | 106 003             | 0.20%       | 105 818             | 0.30%       |
|                                   | <b>56 010 597</b>   | <b>100%</b> | <b>36 010 600</b>   | <b>100%</b> |

### **Анализ на дейността и финансовите резултати:**

|                                       | <b>2019</b><br><b>‘000 лв.</b> | <b>2018</b><br><b>‘000 лв.</b> | <b>Изменение</b><br><b>спрямо</b><br><b>предходния</b><br><b>период в %</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Приходи от основна дейност            | 124 578                        | 88 809                         | 40.28 %                                                                     |
| Себестойност на продадените стоки     | (85 085)                       | (57 488)                       | 48.00%                                                                      |
| Други оперативни приходи              | 8 699                          | 33 963                         | (74.39) %                                                                   |
| Оперативни разходи                    | (42 402)                       | (38 929)                       | 8.92 %                                                                      |
| Загуба от продажба на нетекущи активи | (37)                           | (8)                            | 362.50 %                                                                    |
| Нетни разходи за лихви                | (5 141)                        | (4 959)                        | 3.67 %                                                                      |
| Други финансови разходи               | (388)                          | (424)                          | (8.49) %                                                                    |
| Печалба за годината преди данъци      | 224                            | 20 964                         | (98.93) %                                                                   |
| Печалба за годината след данъци       | 324                            | 20 595                         | (98.43) %                                                                   |

Финансовият резултат за отчетната 2019 г. е печалба преди данъци в размер на 224 хил. лв., а след облагане с данък 324 хил. лв. Отчетеното намаление в размер на 98.93 % за brutния и 98.43 % за нетния резултат или с 20 740 хил. лв., респ. 20 271 хил. лв., спрямо сравнителния период се дължи основно на намалението на другите оперативни приходи, които включват печалбата от бизнес комбинации, която в 2018 г. е била в резултат на продажба на дъщерни предприятия в размер на 21 890 хил. лв. Отчетеното увеличение в приходите от основна дейност с 40.28% е основно в резултат от придобиването на търговска верига ХИТ Хипермаркет, както и в увеличението на приходите на Баумакс ООД.

На 02.09.2019 г. е сключен Договор за прехвърляне на дружествени дялове, според който Родна Земя Холдинг АД придобива 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет ЕООД. „Хит Хипермаркет“ ЕООД оперира на територията на гр. София чрез два магазина за ежедневни потребителски (бързооборотни хранителни и нехранителни) стоки в кварталите Младост и Люлин.

Групата придоби контрол над дружество „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. В резултат на сделката беше реализирана печалба от бизнес комбинация за сумата 2 637 хил. лв.

### **3. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2020 г.**

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

Една от насоките за бъдещото развитие на дейността на Групата, която Ръководството е планирало, е свързана с разширяването и утвърждаването на водещата позиция на придобитото през септември 2019 г. дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД на пазара на търговията на дребно с хранителни и нехранителни продукти. За тази цел ръководството е планирало да осъществи следните действия:

- Подобряване на стоковата структура, намаляване на броя на позициите с ниски или нулеви продажби, използвайки правото на връщане към доставчиците или организиране на разпродажба.
- Подобряване на ротацията на стоки;
- Увеличаване на асортимента в магазините на ХИТ Хипермаркет ЕООД чрез добавяне на нови продукти, което ще позволи на Групата да има по-пълно предложение към клиентите, добавяне на стоки във високия ценови сегмент;
- Подобряване на структурата на доставки, увеличаване на броя на местни доставчици, което ще гарантира по-голяма гъвкавост и надценка, както и по-добри условия на плащане;
- Намаляване на наемите на магазините, оптимизиране на финансовите, оперативните и маркетинговите разходи;
- Оптимизация на IT разходите;
- Създаване на онлайн платформа за продажба на стоките, които се предлагат от веригата.
- Развой на стандартния формат магазини за други ключови градове;

Придобитото през 2019 г. дъщерно предприятие „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ планира да придобие над 15 000 хил. декара земя, които да отдаде по аренда. Финансирането ще бъде извършено с увеличение на капитала на стойност 36 000 хил. лв.

Групата ще продължи да развива успешната дейност на Баумакс България ООД, като за целта планира нова концепция за търговските площи, която включва разполагане на хранителна верига, магазин за техника, банка, мобилен оператор, аптека и ресторант на територията на парковете. Опитът показва, че прилагането на този вид концепция повишава значително клиентопотока, което е стратегическо за развитието на Баумакс. Хранителната верига ще бъде разположена и в други 12 точки извън обектите на Баумакс.

Групата продължава да затвърждава присъствието си в зърнения бизнес чрез дейността на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, използвайки всички собствени активи в сферата на търговията и преработката на зърно. Разработват се проекти за изграждане на нови и модерни съоръжения за съхранение и обработка на зърнени култури в гр. Добрич и гр. Търговище. Дъщерното дружество ще продължи дейността си през 2020 г. и очаква да получава приходи от сделки със зърнени култури и сключени договори с клиенти, както и от отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

#### **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 2019 г. до 31 декември 2019 г.

#### **5. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д 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.

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето;

Към 31.12.2019 г. дружеството не притежава собствени акции.



Дъщерните дружества не са придобивали и не притежават акции от предприятието-майка.

2. Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството;

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

3. Информация за възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

На членовете на Съвета на директорите са изплатени от Родна Земя Холдинг АД и неговите дъщерни дружества възнаграждения в размер на 130 хил. лв. и социални осигуровки 30 хил. лв.

4. Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството;

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

5. Участие 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; Управител и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ; Член на управителен съвет на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр. София; Член на СД на „ХЕДУС АД“, гр. София.
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

**2. Светослав Аспарухов Янев – председател на СД:**

- член на СД на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, гр. Добрич; Управител и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ; Управител и член на СД на „Ломски Мелници-София“ АД, гр. София; член на СД на „Ломски Мелници“ АД, гр. Лом;
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

**3. Теодора Валериева Тодорова – член на СД:**

- Член на СД на „Ловико Сухиндол Груп“ АД, гр. София.
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

**Разкриване на регулирана информация**

Групата е сключила договор за разкриване на регулирана информация пред обществеността чрез [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg) и [x3news.com](http://x3news.com). Дружеството-майка е регистрирано в системата на Комисията за финансов надзор – Е-регистър и в системата на „Българска Фондова Борса – София“ АД – Екстри.

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" №20, ет. 10. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

## **7. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец удължен до 13 май 2020 г. и въведе строги мерки за населението и бизнеса. След изтичане на извънредното положение бе обявена извънредна епидемиологична обстановка за периода 14 май – 14 юни 2020 г. която в последствие бе удължена до 31 юли 2020 г. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и не счита че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки;
- Родна Земя Холдинг АД сключва на 21 февруари 2020 г. договор за банков кредит за сумата от 27 млн. лв. с цел довърсяване на паричната вноска за записаните акции от увеличението на капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ с лихвен процент към датата на договора от 2.2% за срок от 18 месеца. Като обезпечение по заема са заложени акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;
- На свое заседание от 4 март 2020 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД взе решение за издаване на емисия безналични свободнопрехвърляеми обезпечени облигации с обща номинална стойност 30 000 хил. лв. за срок от 9 години и годишна лихва от 3.6%. Емисията облигации е регистрирана в Централен Депозитар АД на 6 март 2020 г., като към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет Родна Земя Холдинг АД е в процедура за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационната емисия;
- На 9 март 2020 г. Родна Земя Холдинг АД предсрочно погасява задължението си по договор за банков кредит в размер на 17 130 хил. евро и падеж декември 2021 г.
- На 11 март 2020 г. Родна Земя Холдинг АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на Агробизнес Истейтс ЕАД увеличава капитала на Агробизнес Истейтс ЕАД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички ново емитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала Родна Земя Холдинг АД чрез извършване на парична вноска в размер на 4 000 000 лв.;
- През март 2020 г. сключения предварителен договор за закупуване на дружествените дялове на Кооперация Лесидрен ООД от Родна Земя Холдинг АД е прекратен, като към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет предоставеният съгласно договора аванс от 680 хил. лв. е възстановен;
- На 13 май 2020 г. е основано дружество Партнърс истейтс ЕООД с едноличен собственик на капитала Баумакс България ООД. В капитала на новоучреденото дружество Баумакс България ООД апортира като непарична вноска собствения си



инвестиционен имот в гр. Плевен ул. Майска 1 представляващ УПИ 16 470 кв.м. ведно с изградените върху него сгради на стойност 2 405 100 лв.

- С решение на Общото събрание на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ от 3 юни 2019 г. е прието решение за стартиране на процедура по увеличението на капитала с издаването на 18 000 000 акции с номинал 1 лев и емисионна стойност 2 лева. На 21 февруари 2020 г. публичното предлагане на емисията е приключило като са записани 17 999 999 акции на обща стойност 35 999 998 лева. Всичките акции за записани от Родна Земя Холдинг АД като с тази сума е увеличена инвестицията в Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;

## **II. 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**

Дългови инструменти по амортизирана стойност:

Финансови активи по амортизирана стойност  
Вземания от свързани лица  
Пари и парични еквиваленти

| <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
|-----------------|-----------------|
| <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| 43 203          | 57 152          |
| 19 150          | -               |
| 2 215           | 7 721           |
| <b>64 568</b>   | <b>64 873</b>   |

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:

|               |               |
|---------------|---------------|
| 15 584        | 14 794        |
| <b>80 152</b> | <b>79 667</b> |

#### **Финансови пасиви**

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Нетекущи пасиви

Заеми  
Задължения по финансов лизинг

| <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
|-----------------|-----------------|
| <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| 42 962          | 41 395          |
| 88 108          | 189             |
| <b>131 070</b>  | <b>41 584</b>   |

Текущи пасиви:

Заеми  
Търговски и други задължения  
Задължения по финансов лизинг

|                |                |
|----------------|----------------|
| 53 440         | 56 560         |
| 32 136         | 27 739         |
| 11 390         | 202            |
| 96 966         | 84 501         |
| <b>233 360</b> | <b>126 085</b> |

## **Цели и политика на ръководството по отношение управление на финансовите рискове**

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 транзакции 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 2019 г. Групата не е изложена на съществен 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.

Финансовите активи, описани по-горе, се държат с цел търговия на регулирания или извънборсовия пазар.

### **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.

Групата редовно следи за неизпълнението 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.

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, 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.

Очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи отчитани по амортизирана стойност към 31 декември са, както следва:

|                                                                                                | <b>2019</b><br><b>хил. лв.</b> | <b>2018</b><br><b>хил. лв.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Обезценка на търговски и други вземания                                                        |                                |                                |
| Салдо към 1 януари                                                                             | 3 593                          | 473                            |
| Ефект от МСФО 9                                                                                | -                              | 585                            |
| Отписани суми                                                                                  | (124)                          | -                              |
| Възстановяване на очаквани кредитни загуби                                                     | -                              | (1 038)                        |
| Възникване на очаквани кредитни загуби                                                         | 1 553                          | 3 573                          |
| Салдо към 31 декември                                                                          | <b>5 022</b>                   | <b>3 593</b>                   |
| Обезценка на вземания от свързани лица                                                         |                                |                                |
| Салдо към 1 януари                                                                             | 291                            | -                              |
| Възстановяване на очаквани кредитни загуби                                                     | (291)                          | -                              |
| Възникване на очаквани кредитни загуби                                                         | 757                            | 291                            |
| Салдо към 31 декември                                                                          | <b>757</b>                     | <b>291</b>                     |
| Очаквани кредитни загуби от обезценка на дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност | <b>5 779</b>                   | <b>3884</b>                    |

### 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 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

| 31 декември 2019 г.              | Текущи<br>До<br>1 година<br>хил. лв. | Нетекущи<br>От 1 до 5<br>години<br>хил. лв. | Над 5<br>години<br>хил. лв. | Общо           |
|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Заеми                            | 53 440                               | 42 962                                      | -                           | 96 402         |
| Търговски и други задължения     | 32 136                               | -                                           | -                           | 32 136         |
| Задължения по лизингови договори | 14 221                               | 53 571                                      | 55 467                      | 123 259        |
| <b>Общо</b>                      | <b>99 797</b>                        | <b>96 533</b>                               | <b>55 467</b>               | <b>251 797</b> |

#### 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. 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.

### III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ.7 ОТ ЗППЦК

#### • КОНСОЛИДИРАНА 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.

През 2019 г. Групата на Родна Земя Холдинг АД продължи 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, както 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 дъщерните дружества. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани и индивидуално определени в длъжностните характеристики на участниците.

Ръководството на компанията-майка се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрена система за управление на рисковете и усилията са насочени към 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 в Групата. 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 2019 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 31.12.2019 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 2019 г. |             | 31 декември 2018 г. |             |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                                   | Брой акции          | %           | Брой акции          | %           |
| Невена ЕООД                       | 26 013 933          | 46.44%      | 11 744 600          | 32.61%      |
| Дивелъпмънт Асетс ЕАД             | 500                 | 0.00%       | 2 195 490           | 6.10%       |
| Централна Кооперативна Банка - АД | 1 890 000           | 3.37%       | 1 890 000           | 5.25%       |
| Други юридически лица             | 28 000 161          | 49.99%      | 20 074 692          | 55.74%      |
| Други физически лица              | 106 003             | 0.20%       | 105 818             | 0.30%       |
|                                   | <b>56 010 597</b>   | <b>100%</b> | <b>36 010 600</b>   | <b>100%</b> |

При извършеното увеличение на капитала през 2019 г. „Финанс Инфо Асистанс“ АД е записало 11,190 хил. акции представляващи 19.98% от капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД. Към 31 декември 2019 г. участието е намаляло до 1,770 хил. акции или 3.16% от капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД.

#### **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 компанията-майка 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).

В качеството си на публично дружество, съобразно Закона за независимия финансов одит и Националния кодекс за корпоративно управление в Родна Земя Холдинг АД функционира Одитен комитет, който е отговорен за наблюдаване на финансовото отчитане и

независимия финансов одит, както и на ефективността на функцията по вътрешен одит и системите за контроли управление на рисковете в Групата.

На Общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 19.07.2017 г. по предложение на Управителния съвет, акционерите избраха за членове на Одитния комитет следните лица: Силвия Емилова Даскалова и Десислава Атанасова Димитрова.

Комитетът препоръчва за избиране регистрирания одитор, който да извърши независим финансов одит на дружеството и наблюдава неговата независимост в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

Мандатът и броят на членовете на Одитния комитет се определя от Общото събрание на акционерите.

Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно.

Основните функции на Одитния комитет са:

- да наблюдава процесите по финансовото отчитане;
- да наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол;
- да наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- да наблюдава независимия финансов одит на Дружеството;
- да съблюдава за независимостта на регистрирания одитор на Групата съгласно изискванията на ЗНФО, както и наблюдение върху предоставянето на допълнителни услуги от страна на регистрирания одитор/.

**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 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.

#### **IV. 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**

Групата приключи 2019 г. с общо приходи от дейността в размер на 135 295 хил. лв. (2018 г.: 124 037 хил. лв.). Отчетено е увеличение в размер на 9.08 % спрямо съпоставимите за 2018 г. или 11 258 хил. лв. повече.

Приходите от предоставени услуги на Групата възлизат на 3 538 хил. лв. или само 2.6% от общия размер на приходите (2018 г.: 3 964 хил. лв. или 3.2% от общо приходи). Това представлява минимален спад с 426 хил. лв. спрямо предходния отчетен период. Приходите

от предоставяне на услуги на Групата не са регулярни и не могат да бъдат отнесени към конкретен оперативен сегмент.

## **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.**

Във връзка с основната си дейност Групата реализира следните основни видове приходи:

- печалби от операции с финансови инструменти
- печалби от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти
- приходи от наеми и услуги
- приходи от продажба на стоки
- приходи от лихви

Приходите на Групата нямат зависимост към конкретен контрагент.

|                                                         | <b>2019</b><br><b>‘000 лв.</b> | <b>2018</b><br><b>‘000 лв.</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Приходи от търговска и друга основна дейност            | 117 245                        | 84 151                         |
| Приходи от предоставяне на услуги                       | 3 538                          | 3 964                          |
| Положителни разлики от операции с финансови инструменти | 604                            | 948                            |
| Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти | (42)                           | (1)                            |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 5 500                          | 11 126                         |
| Други приходи от основна дейност                        | 3 795                          | 694                            |
| Печалба от бизнес комбинация                            | 2 637                          | 21 890                         |
| Приходи от лихви                                        | 2 018                          | 1 265                          |

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

- Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД е приел решение за набиране на до 36 000 000 лева чрез реализиране на процедура по увеличение на капитала на дружеството чрез издаване на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция. Дружеството е представило заявление пред Комисията по финансов надзор за одобрение на проспект за първично публично предлагане на акциите, които ще бъдат издадени от дружеството. Подписката за увеличение на капитала на дружеството, съгласно одобрен от Комисията за финансов надзор проспект за първично публично предлагане на акции, приключи успешно през трето тримесечие като бяха записани 19 999 997 бр. ново емитирани акции. Капиталът на дружеството се увеличи от 36 010 600 акции на 56 010 597 акции, всички с номинална стойност от 1.00 лев.

- През февруари 2019 г. Групата придоби контрол над дружество "Пълдин Лайън Груп" АДСИЦ със седалище в България чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. На 08.07.2019 е осъществена промяна на наименованието на дружеството. Новото наименование е „Пълдин Пропъртис Инвест“

АДСИЦ. На 13 май 2019 г. Родна Земя Холдинг АД продава 300 броя от акциите на дружеството и дяловото участие се намалява на 99.98%.

- През месец юни 2019 г. „Родна земя холдинг“ АД сключи договор с „ХИТ Булгариен“ ГмбХ, Германия за придобиване на 100 % от попитала на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД. „Хит Хипермаркет“ ЕООД оперира на територията на гр. София два магазина за ежедневни потребителски (бързооборотни хранителни и нехранителни) стоки в кварталите Младост и Люлин. Капиталът на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД е разпределен в 221 000 дружествени дяла с номинална стойност 100 лв. всеки един. Финализирането на сделката е осъществено след получаване одобрение от Комисията за Защита на Конкуренцията. На 02.09.2019 г. е сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове, според който Родна Земя Холдинг АД придоби 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет ЕООД.

Съгласно протокол на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД от 31.03.2019 г., взимайки се предвид, че Родна Земя Холдинг е едноличен собственик на капитала на дружество Агробизнес Истейтс ЕАД, е взето решение за разпределяне на натрупания финансов резултат на дъщерното дружество Агробизнес Истейтс ЕАД. Разпределеният дивидент към Родна Земя Холдинг АД е в размер на 2 016 хил. лв.

**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**

Информация относно сделките, сключени между Групата и свързани лица през отчетния период е посочена в приложение 33 към консолидирания годишен финансов отчет „Сделки със свързани лица“.

„Родна Земя Холдинг“ АД не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

В Групата не са настъпили 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**

- 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.

### Краткосрочни финансови активи

|                                                                     | 2019<br>хил. лв. | 2018<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Дългови инструменти по амортизирана стойност:                       |                  |                  |
| Финансови активи по амортизирана стойност                           | 43 203           | 57 152           |
| Вземания от свързани лица                                           | 19 150           | -                |
| Пари и парични еквиваленти                                          | 2 215            | 7 721            |
|                                                                     | <b>64 568</b>    | <b>64 873</b>    |
| Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата: |                  |                  |
| Некотиранни капиталови инструменти                                  | 15 555           | 14 794           |
| Борсови капиталови инструменти                                      | 29               | -                |
|                                                                     | <b>15 584</b>    | <b>14 794</b>    |
|                                                                     | <b>80 152</b>    | <b>79 667</b>    |

- Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 88 667 хил. лв.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

|                                                    | Земи<br>‘000 лв. | Сгради<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Балансова стойност към 1 януари 2019 г.            | 41 497           | 29 320             | 70 817           |
| Новопридобити активи чрез бизнес комбинация        | 5 244            | 6 045              | 12 350           |
| Новопридобити активи чрез покупка                  | 1 061            | -                  | -                |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 2 151            | 3 349              | 5 500            |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>  | <b>49 953</b>    | <b>38 714</b>      | <b>88 667</b>    |

Информацията относно инвестиции в нематериални активи и недвижими имоти е посочена в пояснителни бележки 8 „Нематериални активи“ и 9 „Имоти, машини и оборудване“ от консолидирания финансов отчет.

### 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

Информация за сключените от „Родна Земя Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества договори за заеми са посочени в пояснение 20 „Заеми“ от консолидирания годишен 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.

#### **Предоставени заеми на собственици:**

Съгласно договор за заем, сключен на 2 юли 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ предоставя на основния акционер „Невена“ ЕООД заем в размер до 200 хил. лв. Усвоената главница е 177 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Връщането на усвоената главница и натрупаните лихви ще се осъществява на части или еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 02 юли 2020 г. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 2 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. главницата по заема е в размер на 177 хил. лв.

Съгласно договор за заем, сключен на 29 август 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на основния акционер Невена ЕООД заем в размер на 12 433 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.5% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през 2019 г. е в размер на 190 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. главницата по заема е в размер на 9 573 хил. лв.

#### **Предоставени заеми на трети лица:**

„Родна Земя Холдинг“ АД е предоставило заеми на:

- На дружество на „КБМ“ ЕООД съгласно Договор за заем от 31 март 2017 г., и допълнителни споразумения към него. Кредита е на стойност до 500 хил. лв. Усвоената главница през 2019 г. е в размер на 38 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 5%. Срока на договора е до 31 март 2020 г. Няма договорено обезпечение по заема. Към 31 декември 2019 г. главницата по заема е в размер на 130 хил.

Дъщерното дружество „Агробизнес Истейтс“ ЕАД е предоставило заеми на:

- дружество „КБМ“ ЕООД. Към 31.12.2019. вземането по предоставения заем е в размер на 1 593 хил. лв. главница. Годишният лихвен процент е 5.5%. Заемът е необезпечен и със срок на връщане до една година от датата на отпускането му.
- дружество Астер 2000 ЕООД. Към 31.12.2019 г. вземането е в размер на 62 хил. лв., от които главница в размер на 60 хил. лв. и лихви в размер на 2 хил. лв.

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

- инвестиции в земеделска земя, чрез дъщерни дружества или чрез закупуване директно от холдинговото дружество;
- изграждане на нови зърнобази и ремонт на такива, собственост на дружествата от групата;
- изграждане на хранителна верига за бързо хранене на територията на търговската верига Хоум Макс;
- придобиване на 99.98% от акционерния капитал на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ със седалище в гр. София ул. Ф. Ж. Кюри №20;
- придобиване 100% от собствения капитал на дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД със седалище в гр. София бул. Владимир Вазов №83;



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

Групата не е публикувала прогнози за финансов резултат за 2019 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 2019 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 рискове**

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 2019 г. са настъпили промени в управителните органи на „Родна Земя Холдинг“ АД, както следва:

На 24.07.2019 г. ОСА избира за председател на Съвета на директорите Светослав

Аспарухов Янев с мандата, възнаграждението и гаранцията за управление на действащия Съвет на директорите.

**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.**

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества:

|                                                  | <b>2019</b>     |
|--------------------------------------------------|-----------------|
|                                                  | <b>‘000 лв.</b> |
| Бисер Лозков Лозев - заплати                     | 71              |
| Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки         | 17              |
| Светослав Янев – заплати                         | 48              |
| Светослав Янев - социални осигуровки             | 9               |
| Теодора Валериева Тодорова – заплати             | 11              |
| Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки | 4               |
| <b>Общо начислени и платени възнаграждения</b>   | <b>160</b>      |

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и управителите на дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД:

|                                                | <b>2019</b>     |
|------------------------------------------------|-----------------|
|                                                | <b>‘000 лв.</b> |
| Захари Занев – заплати                         | 118             |
| Захари Занев – социални осигуровки             | 7               |
| Цвета Христова – заплати                       | 84              |
| Цвета Христова – социални осигуровки           | 7               |
| Тончо Георгиев – заплати                       | 9               |
| Тончо Георгиев - социални осигуровки           | 2               |
| Методи Митев – заплати                         | 5               |
| Анелия Георгиева - заплати                     | 3               |
| Анелия Георгиева - осигуровки                  | 1               |
| Надя Стефанова Събева - заплати                | 18              |
| <b>Общо начислени и платени възнаграждения</b> | <b>254</b>      |

**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 Родна земя холдинг АД, 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 31.12.2019 г. дружествата в Групата нямат висящи съдебни административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10% от собствения му капитал.

**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.

## **V. НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ (съгласно чл.48 от Закон за счетоводството)**

**Настоящата Нефинансова декларация е изготвена в съответствие с изискванията на чл.48 от Закона за счетоводството и е неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2018 г. на Родна Земя Холдинг АД**

Ръководството на Родна Земя Холдинг АД декларира своята ПОЛИТИКА ЗА СОЦИАЛНА ОТГОВОРНОСТ, която е документирана, прилагана, поддържана и съобщена на всички нива в структурата на Групата.

Политиката за социална отговорност на Родна Земя Холдинг АД е насочена към извършване на дейностите в условията на стратегическо управление, което допринася за устойчиво икономическо развитие, коректни и етични трудови отношения с работниците и служителите, техните семейства и обществото като цяло с цел подобряване на качеството

на живот.

Ръководството се ангажира да създава необходимите условия за спазване изискванията на Система за социална отговорност и за активното съдействие на ръководния и изпълнителски персонал в нейното развитие.

Ръководните принципи на Родна Земя Холдинг АД по отношение на социалната отговорност включват:

- спазване на приложимите национални закони и други изисквания и зачитане на международните актове и тяхното тълкуване в областта на социалната отговорност;
- недопускане на детски труд в противоречие с трудовото законодателство;
- недопускане на участие или съдействие за използването на принудителен или задължителен труд;
- недопускане на трафик на хора;
- осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд на своите служители;
- уважение и зачитане на правата на човека и неговите основни свободи определени в Всеобщата декларация за правата на човека;
- защита на общоприетите човешки ценности;
- развитие и мотивиране на персонала;
- осигуряване на сигурност в разплащанията;
- поддържане на адекватно заплащане на труда с навременно плащане на работните заплати, данъците и видовете осигуровки на служителите и работниците;
- осигуряване ефективност на документирането, изпълняването, поддържането и разпространението на политиката в достъпна разбираема форма до всички служители, включително ръководен, технически и изпълнителски персонал, както и до подизпълнители и доставчици;

## 1. Бизнес модел

**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 му от 28 февруари 1998 г.

Групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД включва следните дружества:

| Име на дъщерното предприятие                                | Основна дейност                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Хедус АД</b><br><b>Баумакс България ООД</b>              | неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки<br>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. |
| <b>Би Енд О Хедус ЕООД</b><br><b>Агробизнес Истейтс ЕАД</b> | сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника<br>управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди                                                                                                                                                 |

| Име на дъщерното предприятие         | Основна дейност                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ</b> | 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                                                                               |
| <b>ХИТ Хипермаркет ЕООД</b>          | покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи |

**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.

Акциите 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.

Някои от по-конкретните цели, поставени от ръководството на Родна земя Холдинг АД, са:

- поддържане на високи темпове на растеж на активите и собствения капитал на групата, което е свързано с осигуряване на стабилна дългосрочна възвръщаемост на акционерите;
- утвърждаване на Родна земя Холдинг АД като холдинг със сериозно присъствие в икономиката на България;
- стремеж към лидерска позиция сред публичните дружества в България и подобряване на международната известност на групата.

## 2. Описание на политиките

За Родна Земя Холдинг АД е от приоритетно значение да съблюдава високи стандарти във всички свои делови взаимоотношения. В процедурите на дружеството са заложили механизми, които гарантират на висшия управленски състав и на всички заинтересовани страни адекватното и ефективно функциониране на системите за вътрешен контрол, управление на риска, отчетност и прозрачност.

Дружеството прилага ясна и категорична политика, както и прозрачни процедури за оценка, избор и взаимодействие със своите партньори, доставчици, клиенти и всички

заинтересовани страни. Освен осигуряването на надеждни и висококачествени продукти и услуги, служителите на Родна Земя Холдинг АД имат за цел да обслужват прецизно потребностите, правата и интересите на нашите клиенти, да търсят взаимна изгода, да спазват закона и вътрешните правила и да работят при пълна поверителност, съгласно изискванията на действащото законодателство в страната. Родна Земя Холдинг АД влага сериозни ресурси и усилия, за да проучи, формулира и подбере подходящите решения, с които да предотврати възникването на всеки срещнат в практиката проблем.

#### Политика за борба против корупцията

Родна Земя Холдинг АД не толерира каквато и да е форма на подкуп или корупция. В частност, дружеството приема да се въздържа от всякакви действия и поведение, които биха могли да бъдат възприети като активен или пасивен подкуп.

Служителите са задължени да спазват Закона за мерките срещу прането на пари, Правилника за приложение на Закона за мерките срещу прането на пари, Закона за мерките срещу финансирането на терористична дейност и вътрешните правила за контрол и предотвратяване на пране на пари и финансиране на терористична дейност.

Прилагат се изпитани процедури, които гарантират активите на дружеството и предотвратяват търговията с вътрешна информация и евентуални злоупотреби от страна на служителите. Освен с грижа за клиента, бизнес партньорите, властите и обществото, всички служители на Родна Земя Холдинг АД се ангажират и с това да осигурят справедливо отношение към всички свои колеги, както и да се придържат стриктно към изискванията на Закона за защита от дискриминация.

За Родна Земя Холдинг АД доброто корпоративно управление предполага на първо място уважение към акционерите, които са гласували доверие на ръководството, както и осъзнаване на непосредствените и дългосрочните ползи от управленската прозрачност.

#### Политика по отношение на служителите

Водени от предизвикателствата на съвременната пазарна среда и в отговор на повишаващите се изисквания, ръководството вярва, че успешен бизнес и стабилно развитие са възможни само чрез фокусиране върху качеството в целия аспект от дейности на Родна Земя Холдинг АД.

Затова от самото си създаване дружеството инвестира в непрекъснатото усъвършенстване на човешките си ресурси, като прилага прецизни методи за подбор, обучение, оценка и възнаграждаване на персонала. Тези практики стъпват върху убеждението на ръководството, че хората са най-ценният ѝ актив и основната предпоставка за бъдещ растеж.

#### Развитие на потенциала на служителите

Политиката за развитие на персонала в Родна Земя Холдинг АД дава възможност на служители от всички йерархични нива, които са доказали професионалните си качества, да бъдат повишавани не само в рамките на същото управление/ клон, но и да бъдат преназначавани на други позиции в организацията, стига да притежават изискваните за новата длъжност опит и професионални качества.

#### Оценка на представянето и развитието

Цялостното представяне на Групата безспорно зависи от индивидуалното представяне и постижения на работещите в нея служители. Следователно за Групата е изключително важно обективното оценяване на приноса на всеки един служител, което се извършва по



време на годишната оценка на представянето и развитието. Годишната оценка има за цел да определи възнаграждение на служителите, което съответства на представянето им и да спомогне за непрестанното усъвършенстване на уменията им.

### 3. Основни рискове свързани с екологичните и социалните въпроси

Успехът на всеки бизнес е неразривно свързан с благоденствието на общността, в чиито рамки той развива своята дейност. Ето защо ежедневните действия на Родна Земя Холдинг АД са подчинени на най-висшите етични принципи и на непоколебимото желание на компанията да даде своя значим принос към развитието на българското общество. Родна Земя Холдинг АД също така приветства и нови възможности за инициативи, които облагодетелстват местните общности и повишават гражданското самосъзнание сред служителите ѝ.

Политикана на Групата по опазване на околната среда се състои в:

1. Изпълнение на дейностите по начин, гарантиращ опазването на околната среда
2. Анализ и оценка на въздействието върху природата в следствие от дейността на всички дружества в Групата
3. Вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда
4. Спазване на всички закони и правила, както и вътрешните разпоредби, приети от дружеството, насочени към екологичното равновесие.

Основните екологични рискове, които имат отношение към дейностите в Групата са свързани с неспазване на екологичните норми и установени правила.

Основният социален риск пред, който е изправена Групата е рискът от увеличението на средната възраст на персонала. Други рискове свързани със служителите са: риск от текучество и риск от ниска квалификация на новопостъпилия персонал.

Родна Земя Холдинг АД спазва всички свои приети политики по отношение на екологичните и социалните въпроси.

07 юли 2020 г.  
гр. София

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Бисер Лозев/

Председател на СД: \_\_\_\_\_  
/Светослав Янев/

