



МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
четвърто тримесечие

2020 г.

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД за четвърто тримесечие на 2020 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състоянието, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Докладът е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, чл. 100о от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и разпоредбите на чл. 33 от Наредба 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

I. Обща информация за дружеството

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.

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

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

Дружеството е регистрирано 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. С протокол от 28 февруари 2014 г. извънредното общо събрание на акционерите на Родна земя холдинг АД взема решение за пробразуване. В Родна земя холдинг АД се вливат Ти ей би риъл естейт ООД ЕИК 200448023, Маримекс 77 ЕООД ЕИК 130851004, Шампиньон ЕООД ЕИК 124617299, Ловешки мелници 2005 ЕООД ЕИК 130186558, Анитас 2003 ЕООД ЕИК 131131931, Оранжерияен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжерии Генерал Тошево ЕООД ЕИК 202634553, Кюстендилски мелници ООД ЕИК 202608149, Демира С ООД ЕИК 130841421 и Винена индустрия ЕООД ЕИК 130921424.

На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване. Капиталът на Дружеството в резултат на вливането е увеличен на 36 010 600 лв. В резултат на преобразуването, 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.

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. новоемитирани акции. Капиталът на дружеството се увеличи от 36 010 600 акции на 56 010 597 акции, всички с номинална стойност от 1.00 лев.

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: 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

Търговия на акции: Българска фондова борса – София, Неофициален пазар

Органите на управление на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Съвета на директорите се състои от следните членове:

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова - член на СД;

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.

Основни акционери на дружеството са:

	31 декември 2020 г.		31 декември 2019 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	24 165 183	43.14%	26 013 933	46.44%
Дивелъпмънт Асетс ЕАД	500	0.00%	500	0.00%
УПФ ЦКБ-Сила	3 362 964	6.00%	2 643 964	4.72%
Други юридически лица	28 376 281	50.66%	27 246 197	48.65%
Други физически лица	105 669	0.18%	106 003	0.18%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2020 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност
Хедус АД	неспесиализирано търговско посредничество с разнообразни стоки
Баумакс България ООД	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.

Би Енд О Хедус ЕООД	сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника
Агробизнес Истейтс ЕАД	управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	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
Партньърс истейтс ЕООД	Покупко-продажба на недвижими имоти, както и всички други търговски дейности

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. Светослав Аспарухов Янев – председател на СД;
3. Теодора Валериева Тодорова – член на СД;

Към 31 декември 2020 г. персоналът на Групата е 942 души .

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.

Анализ на дейността и финансовите резултати:

Резултати от дейността за периода от 1 януари 2020 г. до 31 декември 2020 г. са следните:

- Приходи от оперативна дейност – 115 081 хил. лв.
- Оперативни разходи – (112 520) хил. лв.;
- Финансови приходи/(разходи) – (2 327) хил. лв.;
- Печалба/загуба за периода – 2 200 хил. лв.;

II. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2020 г.

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец удължен до 13 май 2020 г. и въведе строги мерки за населението и бизнеса. След изтичане на извънредното положение бе обявена извънредна епидемиологична обстановка за периода 14 май – 14 юни 2020 г. която в последствие бе удължена до 31 юли 2020 г. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки;
- Родна Земя Холдинг АД сключва на 21 февруари 2020 г. договор за банков кредит за сумата от 27 млн. лв. с цел донасяне 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 заложили 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 новоемитирани 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 четвъртото тримесечие на отчетния период има извършена продажба на 1,66% от капитала на Агробизнес Истейтс АД

- 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 Партньърс 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.
- Дружеството майка Родна Земя Холдинг АД изпълнява Бизнес плана си, който е утвърден и приет от Ръководството.

III. Влияние на важните събития за Дружеството, настъпили през четвъртото тримесечие на 2020 г.

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец удължен до 13 май 2020 г. и въведе строги мерки за населението и бизнеса. След изтичане на извънредното положение бе обявена извънредна епидемиологична обстановка за периода 14 май – 14 юни 2020 г. която в последствие бе удължена до 31 юли 2020 г. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки;
- Родна Земя Холдинг АД сключва на 21 февруари 2020 г. договор за банков кредит за сумата от 27 млн. лв. с цел довносяне 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 новоемитирани 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 четвъртото тримесечие на отчетния период има извършена продажба на 1,66% от капитала на Агробизнес Истейтс АД
- 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.
- Дружеството майка Родна Земя Холдинг АД изпълнява Бизнес плана си, който е утвърден и приет от Ръководството.

IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица:

- сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период;
- Свързаните лица на включват собствениците, дъщерни компании, ключов управленски персонал, и други, Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.. През отчетния период не са сключвани сделки, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.
- промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.
- През отчетния период няма оказано въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в следствие на промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет.

V. Разкриване на регулирана информация

Групата е сключила договор за разкриване на регулирана информация пред обществеността чрез x3news.com Дружеството е регистрирано в системата на Комисията за финансов надзор – Е-регистър и в системата на „Българска Фондова Бурса – София” АД – Екстри.

VI. Основни рискове и несигурности, на които е изложено дружеството са:

- **Пазарен риск** - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае в резултат на промени в пазарните цени, независимо дали тези промени са причинени от фактори, характерни за отделните ценни книжа или за техния издател, или от фактори, отнасящи се до всички ценни книжа, търгувани на пазара. За “РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ” АД съществува потенциалният риск от колебания в цените на собствените му акции, които са предмет на търговия на Българска фондова борса.
- **Лихвен риск** - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае поради промени в пазарните лихвени проценти.
- **Ликвиден риск** - наричан още риск на финансиране, е този при който дадено предприятие ще срещне трудности при набавяне на финансови средства за изпълнение на ангажименти, свързани с финансови инструменти.

Риск на паричния поток - този, при който има колебания в размера на бъдещите парични потоци, свързани с даден паричен финансов инструмент.

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Използването на заемни средства от дружеството го излага на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

01.03.2021 г.



Изпълнителен директор:.....
/Бисер Лозев /

Председател на СД:.....
/Светослав Янев /