



ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2020 г.

Годишен индивидуален доклад за дейността на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД за 2020 г.

Настоящият годишен индивидуален доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг“ АД за 2020 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 ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2020 г.

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.

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 преобразуване. В Родна земя холдинг АД се вливат Ти ей би риъл естейт ООД ЕИК 200448023, Маримекс 77 ЕООД ЕИК 130851004, Шампиньон ЕООД ЕИК 124617299, Ловешки мелници 2005 ЕООД ЕИК 130186558, Анитас 2003 ЕООД ЕИК 131131931, Оранжевиен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжеви Генерал Тошево ЕООД ЕИК 202634553, Кюстендилски мелници ООД ЕИК 202608149, Демира С ООД ЕИК 130841421 и Винена индустрия ЕООД ЕИК 130921424.

На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване. 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.

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

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, 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, Сегмент акции Standard

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на управление са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Съветът 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.

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

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 дружеството.

Членове на Одитния комитет следните лица: Силвия Емилова Даскалова и Десислава Атанасова Димитрова.

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.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

Основни акционери на Дружеството са:

	31 декември 2020 г.		31 декември 2019 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	24 156 183	43.13%	26 013 933	46.44
Други юридически лица (под 5% участие)	31 748 745	56.68%	28 000 161	49.99
Други физически лица	105 669	0.19%	106 003	0.20
	56 010 597	100%	56 010 597	100

Дейността на Дружеството през 2020 г. беше повлияна от едно събитие с глобално влияние върху икономиката на България и света, а именно обявената пандемия от коронавирус Covid-19 и предприетите мерки за овладяване на пандемията от българското правителство и правителствата по целия свят.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 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 наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодически преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

През 2020 г. дейността на Дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. Във връзка с усложнената епидемична обстановка, свързана с разпространението на Covid-19 на територията на страната, Ръководството на Дружеството стриктно спазваше заповедите на Министъра на здравеопазването, относно засилени противоепидемични мерки в работните помещения, ограничаване физическите контакти между работниците и служителите, оптимизиране на организацията на работния процес, в резултат на което беше избегната заболяемост на работниците и служителите и беше осигурено осъществяване на работния процес в нормалните му параметри. Дружеството не преустановявало дейност с продажбата на природен газ през годината.

За поддържане на стабилна ликвидност е извършван строг мониторинг и контрол над входящите и изходящите парични потоци. Дружеството продължава да обслужва банковите си кредити без да се налага ползване на облекчения и разсрочване. Дружеството е погасило банков заем и емитирало облигационен заем през годината. Няма спад в числеността на персонала и не са ползвани помощи по специални програми за борба с въздействието на Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2020	2019	Изменение спрямо предходния период в %
	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	430	3 001	(85.67)
Себестойност на продадените стоки	(105)	(1 838)	(94.29)
Приходи от дивиденди	1 000	2 016	(50.40)
Разходи за обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия	-	(351)	(100.00)
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	215	562	(61.74)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 000	2 800	(64.29)
Други приходи	4 137	84	4 825.00
Оперативни разходи	(5 296)	(3 664)	44.54
Нетен резултат за лихви	(1 056)	(2 014)	(47.57)
Други финансови позиции, нетно	(86)	9	(1 055.56)
Печалба за годината преди данъци	239	605	(60.50)

През текущия период финансовият резултат на дружеството преди облагане с данъци е намалял с 366 хил. лв., което е с 60% по-малко спрямо предходния отчетен период. През 2020 г. дружеството е отчетло отрицателно изменение в значителна част дейността си - резултатът от продажбите се е намалил с 2 571 хил. лв., което е с 85.67% по-малко в сравнение с 2019 г., приходите от дивиденди бележат намаление с 1 016 хил. лв., в процентно изменение 50.40% по-малко от 2019 г. Намалението на финансовия резултат през 2020 г. спрямо предходната финансова година се дължи главно на факта, че през 2020 г. е преустановило дейността си по търговия с природен газ.

Въпреки трудностите, Родна земя Холдинг успя да емитира облигации с номинал 30 млн. лв. %. Емисията облигации е регистрирана в Централен Депозитар АД на 6 март 2020 г.

- ISIN – BG2100003206
- Размер на облигационния заем – 30 000 000 лв.
- Брой на облигациите – 30 000 броя
- Лихвен процент – 3.6%
- Падеж – 06.03.2029 г.
- Погасителен план – 2 пъти годишно на всеки 6 месеца.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: главница - 30 000 хил. лв.
- Обезпечение - застраховка „Облигационни емисии“ на всичко плащания по облигационната емисия срещу риск от неизпълнение.

Успешната емисия даде тласък и на бизнес проектите на Дружеството. Капиталът на дъщерното предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ беше увеличен с 36 млн. лв. през 2020 г. 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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

увеличена инвестицията в Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

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.; На 30.12.2020 г. Дружеството е продало 1.65% от капитала на Агробизнес Истейтс ЕАД, в резултат на което е намалял дела в капитала му.

2. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2021 г.

Към датата на настоящия доклад ръководството продължава да прилага мерки водещи до продуктивен и непрекъснат работен процес, при стриктно спазване на разпоредбите на държавните власти.

През годината бяха налагани с различна интензивност рестриктивни мерки като и към настоящия момент са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът е изправен пред предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Ръководството е направило анализ на потенциалния ефект от продължаващата криза и е извършило оценка на рисковете, свързани с нея. Тъй като ситуацията и предприеманите мерки от властите са много динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Въвеждането на нови силно рестриктивни мерки за продължителен период от време би могло да повлияе негативно и да доведе до потенциално намаляване на обема на дейността и приходите от продажби на продукти и услуги.

Ръководството на Дружеството смята, че влиянието на пандемията COVID 19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговски вземания и в частност вземания, чийто кредитен риск се е увеличил и за същите Дружеството е оценило провизиите за загуби, използвайки очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземания от същите.

Въпреки несигурната икономическа среда, бизнес стратегията на Дружеството ще бъде насочена към управление на инкорпорираните бизнеси и развитие на планираните проекти. Дружеството ще продължи да проучва и следи възможностите за придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании, както и да развива дейността на дъщерните си дружества, опериращи в сегментите „Производство и търговия“ и „Инвестиционни имоти“.

Дружеството също така е предприело действия и планира да придобие имоти, които са заложили като обезпечения по вземания, придобити по условията на договори за цесия, като ръководството допуска също така да се придобият самите дружества длъжници.

3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Родна Земя Холдинг“ АД не е извършвало научноизследователска и развойна дейност през

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

периода от 1 януари 2020 г. до 31 декември 2020 г.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И 247 ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

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 31.12.2020г. дружеството не притежава собствени акции.

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 Дружеството.

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

3.1 Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от Родна Земя Холдинг АД – дружество майка

	2020 ‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	191
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	5
Светослав Янев – заплати	214
Светослав Янев - социални осигуровки	5
Теодора Валериева Тодорова – заплати	9
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	1
Общо начислени и платени възнаграждения	425

3.2 Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД

	2020 ‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	16
Светослав Янев – заплати	13
Общо начислени и платени възнаграждения	29

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 / облигации на Дружеството.

5. Участието на членовете на съветите 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;

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД:

- Изпълнителен директор и член на СД на Агробизнес Истейтс ЕАД, гр. Добрич;

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

- Изпълнителен директор 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.

Светослав Аспарухов Янев – Член на СД и председател на СД:

- Изпълнителен директор и член на СД на Ломски Мелници-София АД, гр. София;
- Изпълнителен директор и член на СД на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;
- Член на СД на Агробизнес Истейтс ЕАД, гр. Добрич;
- Член на СД на Ломски Мелници АД, гр. Лом;
- Председател на СД на Родна Земя Холдинг АД.
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

Теодора Валериева Тодорова – Председател 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.

Информация относно договори по чл. 240б, сключени през годината

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

Разкриване на регулирана информация

Дружеството е сключило договор за разкриване на регулирана информация пред обществеността чрез www.x3news.bg. Дружеството е регистрирано в системата на Комисията за финансов надзор – Е-регистър и в системата на „Българска Фондова Борса – София“ АД – Екстри.

5. 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.

6. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- След края на отчетния период продължава разпространението на новия коронавирус Covid-19 и в световен мащаб продължават затрудненията в дейността на цели икономически отрасли. С Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Вероятно част от ограничителните мерки ще останат валидни през цялата година и това няма да позволи да се работи на пълни капацитети. Остават много неизвестни за да може да се определи колко време ще отнеме на Дружеството да се върне към нормалните темпове на работа и нивата от преди пандемията от Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти в страната и чужбина са изключително динамични и непредвидими, ръководството на Дружеството не е в състояние с точност да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще продължава да има негативен ефект върху дейността на Дружеството и неговите приходи. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния 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
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

- Дружеството сключва на 26 януари 2021 г. договор за банков кредит за сумата от 2 250 хил. лв. с цел за закупуване на недвижим имот публична държавна собственост с лихвен процент към датата на договора от 2.2% за срок от 36 месеца.
- На 30.03.2021 г. Дружеството придобива ново дъщерно дружество Ритейл Парк Мисионис ЕООД чрез закупуване на дялове.

II. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, НА КОИТО Е ИЗЛОЖЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Рискове, свързани с финансовите инструменти:

Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	21 931	20 961
Вземания от свързани лица	744	9 581
Пари и парични еквиваленти	317	116
	22 992	30 658
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	15 773	15 584
	15 773	15 584
	38 765	46 242
Финансови пасиви	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Нетекущи пасиви		
Заеми	52 246	17 003
Текущи пасиви:		
Заеми	27 561	20 642
Задължения към свързани лица	9 501	16 054
Търговски и други задължения	745	2,558
	90 053	56 257

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството 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.

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

- **Анализ на пазарния риск**

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството.

- **Валутен риск**

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

- **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е изложено 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 Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

- **Други ценови рискове**

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани търгувани акции както следва:

Инвестициите в акции на дружества се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на тези дружества се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху тези дружества се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите в тези дружества.

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

- **Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството 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 Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските и други вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра

- **Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството 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 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекущи От 1 до 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Заеми	27 561	52 246	79 807
Задължения към свързани лица	9 501	-	9 501
Търговски и други задължения	745	-	745
Общо	37 807	52 246	90 053

- **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

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

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 100н, АЛ.7 от ЗППЦК

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

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

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

И през 2020 година Родна Земя Холдинг АД ще се стреми да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление.

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 осъществява 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;

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

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

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

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

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

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

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

През 2020 г. „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 31.12.2020 г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството е както следва:

	31 декември 2020 г.		31 декември 2019 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	24 156 183	43.13%	26 013 933	46.44%
Други юридически лица (под 5% участие)	31 748 745	56.68%	29 890 661	53.37%
Други физически лица	105 669	0.19%	106 003	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

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

„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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

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

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

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от общото събрание на акционерите. Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД съвета 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 преизбрани без ограничения.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета 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 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 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 представително 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.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

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 контролиране на рисковете в дружеството.

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.

Основни функции на Одитния комитет:

- 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 наблюдава за независимостта на регистрирания одитор на Дружеството 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;

„Родна Земя Холдинг” АД не прилага политика на многообразие по отношение на административните и управителните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит. Съгласно нормативните уредби в страната няма изискване дружествата да изготвят и прилагат политика на многообразие. „Родна Земя Холдинг” АД се стреми да спазва утвърдените принципи на антидискриминация, развнопоставеност и толерантност при управленските процеси. Също така „Родна Земя Холдинг” АД набелязва и препоръчва за избиране от Надзорния съвет, кандидати за членове на Управителния съвет, като взема предвид баланса на професионални знания и умения, разнообразните квалификации и професионален опит на членовете в състава на съвета, необходими за управлението на Дружеството.

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.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 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 отчетната финансова година.

Поради специфичната дейност на „Родна Земя Холдинг“ АД като дружество от холдингов тип, то е насочило своята основна дейност приоритетно в мениджмънт на дъщерни и асоциирани предприятия, поради което самостоятелната му търговска дейност заема малък дял от общите приходи. Делът на категориите приходите в общите приходи, както и изменението им спрямо предходния отчетен период са посочени в таблицата по-долу:

Приходи	2020г. ‘000 лв.	Дял в общите приходи	2019г. ‘000 лв.	Дял в общите приходи	Изменение спрямо предходния период в %
Финансови приходи	1 129	16.86%	3 481	38.61%	12.29%
Нетен резултат от операции с инвестиции	-	-	(351)	(3.89)%	(107.55%)
Приходи от продажби	430	6.42%	3 001	33.29%	41.22%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 000	14.93%	2 800	31.06%	136.49%
Други приходи	4 137	61.78%	84	0.93%	(75.00%)
Общо:	6 696	100%	9 015	100%	

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.

Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейности:

Приходи	2020г. ‘000 лв.	2019г. ‘000 лв.	Изменение спрямо предходния период в %
I Финансови приходи:			
Приходи от дивиденди	1 000	2 016	(50.40)%
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	215	562	(61.74)%
Приходи от лихви	1 378	894	54.13%
Други финансови позиции, нетно	(86)	9	(1055.56%)
Общо за група I	2507	3481	(27.98%)
II Нетен резултат от операции с инвестиции			
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия	26	0	-
Разходи за обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия	-	(351)	100.00%
Общо за група II	-	(351)	100.00%
III Приходи от продажби			
Приходи от продажба на природен газ	162	2 607	(93.79)%
Приходи от компресиране на газ	24	356	(93.26)%
Приходи от наеми	44	38	15.79%
Приходи от услуги	200	-	100.00%
Общо за група III	430	3 001	(85.67%)

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

IV Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 000	2 800	(64.29%)
Общо за група IV	1 000	2 800	(64.29%)
V Други приходи			
Други приходи	4 137	84	4825.0%
Общо за група V	4 137	84	4825.0%
Общо:	8 100	9 015	(10.15%)

**Подробна информацията е предоставена във финансовия отчет.*

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

- 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.
- Дружеството сключва на 21 февруари 2020 г. договор за банков кредит за сумата от 27 млн. лв. с цел за 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 заложени акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;
- 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.;
- 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 индивидуалния финансов отчет Дружеството е в процедура за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационната емисия;

Сред съществените сделки са тези, касаещи свързаните лица, които са описани по-долу в т. 4.

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

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия както и ключов управленски персонал. През годината дружеството е сключвало съществени сделки със свързаните си лица, както следва:

Предоставени заеми от „Родна Земя Холдинг“ АД на собственици:

Съгласно договор, сключен на 02 юли 2019 г., дружеството предоставя на основния акционер заем, който към 31 декември е в размер на 2 хил. лв. с включени лихви.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

Предоставени заеми от „Родна Земя Холдинг“ АД на дъщерни предприятия:

Съгласно договор за заем, сключен на 07 декември 2020г. дружеството предоставя на дъщерно дружество заем в размер до 500 хил. лв. Усвоената главница през периода е в размер на 403 хил. лв. Начислената лихва е в размер на 1 хил. лв.

Получени заеми от собственици:

Съгласно договор, сключен на 24 февруари 2020 г., дружеството получило от основния акционер заем в размер до 1 000 хил. лв. Усвоената главница през периода е 770 хил. лв. Начислената лихва е в размер на 12 хил. лв.

Получени заеми от дъщерни предприятия:

През май 2020 г. „Агробизнес Истейтс“ ЕАД предостави на „Родна Земя Холдинг“ АД депозит, който е изцяло върнат към 31.12.2020 г.

Съгласно договор за заем, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем, който към 31 декември 2020 г. е в размер на 8 719 хил. лв. с включени лихви.

Приход от дивиденди:

С решение на съвета на директорите „Агробизнес Истейтс“ ЕАД разпределя натрупания към 31 декември 2019 г. финансов резултат в размер на 1 000 хил. лв.

Безналични сделки

През 2020г. „Родна Земя Холдинг“ АД прихваща начисления дивидент от „Агробизнес Истейтс“ АД в размер на 1 000 хил. лв. със задължението.

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

В дружеството не са настъпвали събития с необичаен характер.

6. Информация за сделки водени извънбалансово

Поетите от Дружеството условни ангажименти към 31 декември 2019 г. са посочени в годишния финансов отчет в пояснение „Условни активи и условни пасиви“.

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

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2020 участие	31.12.2019 участие
Хедус АД	България	95.00%	95.00%
Агробизнес Истейтс ЕАД	България	100.00%	100.00%
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	99.98%	99.98%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	100.00%	100.00%

Дъщерните предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

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 са записани от Родна Земя Холдинг АД, като с тази сума е увеличена инвестицията в Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

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.;

Краткосрочни финансови активи

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	21 931	20 961
Вземания от свързани лица	744	9 581
Пари и парични еквиваленти	317	116
	22 992	30 658
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотиран капиталови инструменти	15 741	15 555
Борсови капиталови инструменти	32	29
	15 773	15 584
	38 765	46 242

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2020 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 40 001 хил. лв.

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

	Земи	Сгради	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	14 497	24 504	39 001
Нетна печалба/(загуба) от промяна на справедливата стойност	644	356	1 000
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	15 141	24 860	40 001

Приходите от наеми за 2020 г. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

Родна Земя Холдинг АД е кредитополучател по следните заеми, предоставени от дъщерни предприятия:

Съгласно договор за депозит, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем, по който към 31 декември 2020г. задължението на дружеството към „Баумакс България“ ООД в размер на 8 719 хил. лв. с включени лихви. . Годишния лихвен процент е в размер на 2.8% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 1 година.

Родна Земя Холдинг АД е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2020г. – 22 246 хил. лв.

- Лихвен процент – 2,2 %
- Падеж – 11.10.2025 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 22 246 хил. лв.
- Обезпечения:

Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в Добрич, Стожер, Чирпан, с. Жеглярци, с. Йовково, Костенец, Ботевград и Бургас.

Банков кредит в размер на 27 000 хил. лева:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 21.08.2021 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: главница - 27 000 хил. лв.
- Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 19 167 746 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

Дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД са кредитополучатели по следните заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 17 500 хил. лв.

- Лихвен процент – референтен лихвен процент +2.21% но не по-малко от 3%.
- Падеж – април 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 17 500 хил. лв.
- Обезпечение – заложили собствени имоти /земя и сгради/

Револвиращият банков кредит с лимит за ползване 2 890 хил. евро

- Лихвен процент – 4.387%
- Падеж – юни 2022 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 2 544 хил. лв.
- Обезпечение – заложили собствени имоти /земя и сгради/

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 7 030 хил. евро

- Лихвен процент – 2.8%
- Падеж – февруари 2023 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 13 748 хил. лв.
- Обезпечение – заложили собствени дълготрайни активи и стоки

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 2 565 хил. евро

- Лихвен процент – 3.9%
- Падеж – януари 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 3 218 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени вземания и стоки

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 3 600 хил. лв.

- Лихвен процент – 3.7%
- Падеж – януари 2023 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 3 599 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя и сгради/

Банков заем за оборотни средства в размер на 8 000 хил. лев

- Лихвен процент – референтен лихвен процент +2.01% но не по-малко от 2.8%.
- Падеж – декември 2024 г.
- Погасителен план – прихващане с вземане от продажба на инвестиционен имот
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 7 239 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени краткотрайни активи - стоки

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 от „Родна Земя Холдинг“ АД на собственици:

Съгласно договор, сключен на 02 юли 2019 г., дружеството предоставя на основния акционер заем, който към 31 декември е в размер на 2 хил. лв. с включени лихви..

Предоставени заеми от „Родна Земя Холдинг“ АД на дъщерни предприятия:

Съгласно договор за заем, сключен на 07 декември 2020г. дружеството предоставя на дъщерно дружество заем в размер до 500 хил. лв. Усвоената главница през периода е в размер на 403 хил. лв. Начислената лихва е в размер на 1 хил. лв.

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;

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

През 2019 г. Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2020 г. Същевременно, публично оповестените намерения на Дружеството са изпълнени и планираните цели са постигнати.

11. 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

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

12. 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.

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

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

През 2020 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

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

В дружеството 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.

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

През 2020 г. не са настъпили промени в управителните органи на „Родна Земя Холдинг“ АД.

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

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

16.1. Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от Родна Земя Холдинг АД – дружество майка

	2020 ‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	191
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	5
Светослав Янев – заплати	214

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

Светослав Янев - социални осигуровки	5
Теодора Валериева Тодорова – заплати	9
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	1
Общо начислени и платени възнаграждения	425

16.2 Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, изплатени от дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД

	2020
	‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	16
Светослав Янев – заплати	13
Общо начислени и платени възнаграждения	29

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

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

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

19. 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.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, вземанията или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал

20. 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 и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информирание на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информирание за резултатите от дейността на Дружеството, провеждане и участие на акционерите в общите събрания, запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси, своевременно информирание 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.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА – съгласно Приложение № 11
към чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба №2 / 17.09.2003 г.

1. Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 56 010 597 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Капиталът на дружеството е внесен изцяло.

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

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Не са предвидени ограничения или условия за прехвърлянето на акциите на Дружеството и съгласно чл. 8, ал. 3 от Устава не могат да бъдат създавани такива докато "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД е публично дружество. Акциите се прехвърлят свободно при спазване на разпоредбите на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Невена ЕООД притежава 24 156 183 броя акции и участие в акционерния капитал в размер на 43.14%. Към 31 декември 2019 г. – 26 013 933 броя акции и участие в акционерния капитал в размер на 46.44%.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

В дружеството не е създадена система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по собствено усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на „Родна Земя Холдинг“ АД. Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни подобни споразумения между акционерите, които биха могли да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от общото събрание на акционерите. Съгласно Устава на „Родна Земя Холдинг“ АД съвета 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 преизбрани без ограничения.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета 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

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Правомощията на Съвета на директорите и Общото събрание на „Родна земя холдинг“ АД 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.

10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Не е налице подобно обстоятелство.

11. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са налице подобни споразумения.

29 март 2021 г.
гр. София

Изпълнителен директор: _____

/Бисер Позев/

Председател на СД: _____

/Светослав Янев/

