

Годишен индивидуален доклад за дейността на
„РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ” АД
за 2021 г.

Настоящият годишен индивидуален доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг” АД за 2021 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 № 2/09 ноември 2021 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 2021 г.

Обща информация за Дружеството

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД с ЕИК 102176770 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 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, бул. „Владимир Вазов“ №83, тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Владимир Вазов“ №83, 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. Облигациите на дружеството са с код ISIN BG2100003206 и се търгуват на БФБ.

Основни акционери на Дружеството са:

	31 декември 2021 г.		31 декември 2020 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	22 330 933	39.87%	24 156 183	43.13%
Други юридически лица (под 5% участие)	33 573 920	59.94%	31 748 745	56.68%
Други физически лица	105 744	0.19%	105 669	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

Дейността на Дружеството през 2021 г. беше отново 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.

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, извънредната епидемична обстановка бе удължавана неколкостранно и остана в сила до 31 март 2022 г.

Ефект от Covid-19 върху индивидуалния финансов отчет на предприятието през 2021 г.

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

През 2020 г. и 2021 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.

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. Няма спад в числеността на персонала и не са ползвани помощи по специални програми за борба с въздействието на Covid-19.

Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2021	2020	Изменение прямо предходния период в %
	‘000 лв.	‘000 лв.	

Приходи от продажби	65	430	(84.88)
Себестойност на продадените стоки	-	(105)	(100.00)
Приходи от дивиденди	49	1 000	(95.10)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	2 222	-	100.00
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	2 274	215	957.67
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	703	1 000	(29.70)
Други приходи	-	4 137	(100.00)
Оперативни разходи	(2 085)	(5 296)	(60.63)
Нетен резултат за лихви	(1 859)	(1 056)	76.04
Други финансови позиции, нетно	(155)	(86)	80.23
Печалба за годината преди данъци	1 024	239	328.45

През текущия период финансовият резултат на дружеството преди облагане с данъци се е увеличил със 785 хил. лв., което е с 328% повече спрямо предходния отчетен период. През 2021 г. дружеството е отчетло отрицателно изменение в значителна част дейността си - резултатът от продажбите е намалял с 365 хил. лв., което е с 84.88% по-малко в сравнение с 2020 г., приходите от дивиденди бележат намаление с 951 хил. лв., в процентно изменение 95.10% по-малко от 2020 г.

Въпреки намалението в приходите от продажба, през 2021 г. „Родна земя холдинг“ АД успя да реализира по-голяма печалба в сравнение с 2020 г. и да реализира заложените бизнес дейности, свързани с управление на своите инвестиции.

През 2021 г. „Родна земя холдинг“ АД придоби ново дъщерно дружество „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД. През текущата година Дружеството продаде инвестиционни имоти в гр. Лом с балансова стойност в размер на 9 312 хил. лв. за сумата от 11 534 хил. лв. В резултат на извършената продажба е реализирана печалба от продажба на инвестиционни имоти в размер на 2 222 хил. лв.

На 11 март 2021 г. са продадени 3.29% от акциите на Агробизнес Истейтс АД

На 30 март 2021 г. „Родна земя холдинг“ АД придоби ново дъщерно дружество Ритейл Парк Мисионис ЕООД чрез закупуване на дялове. На 31.03.2021 г. беше увеличен капитала на новопридобитото дъщерно дружество с 3 400 хил. лв.

На 20 април 2021г. са продадени 0.005% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

На 22 юли 2021г. са продадени 0.001% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

На 21 и 22 юли 2021г. са продадени 9.99% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

На 14,18 и 19 октомври 2021г. са продадени 6.00% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

2. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2022 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 в дългосрочен план. Във връзка и с гореизложеното, и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения върху Руската Федерация по повод на военния конфликт с Република Украйна от 24 март 2022 г. Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите в дъщерни дружества, в дългови и капиталови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. 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.

Въпреки несигурната икономическа среда, бизнес стратегията на Дружеството ще бъде насочена към управление на инкорпорираните бизнеси и развитие на планираните проекти през 2022 г. 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“.

3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Родна Земя Холдинг“ АД не е извършвало научноизследователска и развойна дейност през периода от 1 януари 2021 г. до 31 декември 2021 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 31.12.2021 г. 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

	2021 ‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	55
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	5
Светослав Янев – заплати	78
Светослав Янев - социални осигуровки	5
Теодора Валериева Тодорова – заплати	9
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	3
Общо начислени и платени възнаграждения	155

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

	2021 ‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	17
Светослав Янев – заплати	14
Общо начислени и платени възнаграждения	31

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 АД, гр. Добрич;
- 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 АД, 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. ”Владимир Вазов” №83. 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:

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите в дъщерни дружества, в дългови и капиталови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. 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.
- На 25.02.2022 дружеството е продало 217 300 броя от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, с което участието в капитала на дъщерното е намаляло до 91.73%.
- На 14.03.2022 г. Дружеството е продало 444 300 броя от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ с което участието в капитала на дъщерното дружество е намалял до 89.43%.

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

2021

2020

	‘000 лв.	‘000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	19 852	21 931
Вземания от свързани лица	24 637	744
Пари и парични еквиваленти	47	317
	44 536	22 992
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	26 772	15 773
	26 772	15 773
	73 308	38 765
Финансови пасиви	2021	2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Нетекущи пасиви		
Заеми	110 656	52 246
Текущи пасиви:		
Заеми	406	27 561
Задължения към свързани лица	7 485	9 501
Търговски и други задължения	6 005	745
	124 552	90 053

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**

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 2021 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 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 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи До 6 месеца	Нетекущи От 1 до 5 години	Нетекущи Над 5 години	Общо
---------------------	-----------------------	---------------------------------	-----------------------------	------

	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	406	79 456	31 200	111 062
Задължения към свързани лица	7 485	-	-	7 485
Търговски и други задължения	6 005	-	-	6 005
Общо	13 896	79 456	31 200	124 552

• **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 2022 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;

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 рисковее 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 2021 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 31.12.2021 г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството е както следва:

	31 декември 2021 г.		31 декември 2020 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	22 330 933	39.87%	24 156 183	43.13%
Други юридически лица (под 5% участие)	33 573 920	59.94%	31 748 745	56.68%
Други физически лица	105 744	0.19%	105 669	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

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. Членовете на СД могат да бъдат преизбрани 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 съблюдава 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 № 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба №2 / 09.11.2021 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	2021г. ‘000 лв.	Дял в общите приходи	2020г. ‘000 лв.	Дял в общите приходи	Изменение спрямо предходния период в %
Финансови приходи	653	17.92%	1 129	16.86%	(42.16%)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	2 222	60.99%	-	-	100.00%
Приходи от продажби	65	1.78%	430	6.42%	(84.88%)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	703	19.30%	1 000	14.93%	(29.70%)
Други приходи	-	-	4 137	61.78%	(100.00%)
Общо:	3 643	100%	6 696	100%	(45.59%)

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	2021г. ‘000 лв.	2020г. ‘000 лв.	Изменение спрямо предходния период в %
I Финансови приходи:			
Приходи от дивиденди	49	1 000	(95.10)%
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	2 274	215	957.67%
Приходи от лихви	653	1 378	(52.61)%
Други финансови позиции, нетно	(155)	(86)	80.23%
Общо за група I	2 821	2507	12.52%
II Нетен резултат от операции с инвестиции			
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия	342	26	1 215.38%-
Разходи за обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	100.00%
Общо за група II	342	26	1 215.38%
III Приходи от продажби			
Приходи от продажба на природен газ	-	162	(100.00)%
Приходи от компресиране на газ	-	24	(100.00)%
Приходи от наеми	65	44	47.73%
Приходи от услуги	-	200	(100.00)%
Общо за група III	65	430	(84.88%)
IV Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	703	1 000	(29.70%)
Общо за група IV	703	1 000	(29.70%)

V Други приходи			
Други приходи	-	4 137	(100.00%)
Общо за група V	-	4 137	(100.00%)
Общо:	3 589	8 100	(55.69%)

**Подробна информацията е предоставена във финансовия отчет.*

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

- На 25 март 2021 г. Дружеството придобива 100% от капитала на "Ритейл Парк Мисионис" ЕООД, с капитал 10 000 лв. На 31 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД увеличава капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД от 10 000 лв. на 3 410 000 лв. чрез парична вноска.
- Дружеството продаде инвестиционни имоти в гр. Лом с балансова стойност в размер на 9 312 хил. лв. за сумата от 11 534 хил. лв. В резултат на извършената продажба е реализирана печалба от продажба на инвестиционни имоти в размер на 2 222 хил. лв.
- При условията на постановления за възлагане на недвижими имоти Дружеството е придобило инвестиционни имоти на стойност 16 504 хил. лв. за сметка на вземания от цесия.
- Дружеството е продало вземане по цесия за сумата от 4 047 хил. лв. през 2021 г., за цена 4 047 хил. лв.
- На 11 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД продава 1 040 хил. акции от капитала на дъщерното „Агробизнес Истейтс“ АД, представляващи 3,29%. На 21 юли 2021 г. Дружеството продава 3 160 хил. акции представляващи 9.99% от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД в резултат на което намалява участието инвестицията в дъщерното дружество.
- На 22 юли 2021 г. Дружеството продава 646 хил. акции представляващи 2.04 % от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД.

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 дъщерни предприятия:

През 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на дъщерно дружество заем до 4 500 хил. лв. Размерът на заемната сума се увеличава до 9 000 хил.лв. Начислените лихви за периода са в размер на 104 хил. лв. Към 31.12.2021 г. размерът на главницата е 7 112 хил.лв.

Получени заеми от дъщерни предприятия:

Съгласно договор за заем, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем, който към 31 декември 2021 г. е в размер на 7 482 хил. лв. с включени лихви.

През 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД получава заем от дъщерното „Агробизнес Истейтс“ АД в размер на 8 533 хил.лв. Заемът е върнат на „Агробизнес Истейтс“ АД в рамките на 2021 г.

Приход от дивиденди:

С решение на съвета на директорите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя дивидент размер на 49 хил. лв.

Безналични сделки

През 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД няма извършени безналични сделки със свързаните си лица.

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 2021 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	2021 хил. лв.	2021 участие %	2020 хил. лв.	2020 участие %
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	35 438	92.83%	38 191	99.98%
Агробизнес Истейтс АД	България	25 917	83.03%	30 763	98.35%
Хедус АД	България	16 763	95.00%	16 763	95.00%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	2 586	100.00%	2 586	100.00%
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	3 410	100.00%	-	-
		84 114		88 303	

Дъщерните предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. В резултат на пандемията от Covid-19 дружеството е извършило тестове за обезценка на дъщерните предприятия, като е определило възстановимата стойност на базата на оценки на справедливата стойност на тези дъщерни предприятия, където е приложимо. За целта са използвани оценките на независими лицензирани външни за Дружеството оценители, като са взети предвид проявените и потенциални ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19.

Дъщерно предприятие Хедус АД

През 2014 г. Дружеството закупува пакет акции, представляващи 65% от капитала на „Хедус“ АД с инвестиционна цел.

На 19 февруари 2018 г. Дружеството придобива допълнително 17,781 бр. акции от капитала на дъщерното си дружество „Хедус“ АД и дяловото му участие се увеличава от 65% на 95%.

Седалището на „Хедус“ АД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

Дъщерно предприятие Агробизнес Истейтс АД

С решение на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД от 17 октомври 2016 г. Дружеството учредява еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на капитала ново дружество „Агробизнес Истейтс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноска представлява недвижими имоти собственост на Дружеството, находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище с балансова стойност 29 864 хил. лв. На 31 октомври 2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на Агробизнес Истейтс АД е гр. Добрич, ул. "Трети март" №47.

През 2019 г. инвестицията в Агробизнес Истейтс АД е обезценена с 351 хил. лв. до размера на нетните активи на предприятието.

На 11 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД 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 АД, в резултат на което е намалял дела в капитала му.

На 11 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД продава 1 040 хил. акции от капитала на дъщерното „Агробизнес Истейтс“ АД, представляващи 3,29%.

На 21 юли 2021 г. Дружеството продава 3 160 хил. акции представляващи 9.99% от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД в резултат на което намалява участието инвестицията в дъщерното дружество.

На 22 юли 2021 г. Дружеството продава 646 хил. акции представляващи 2.04 % от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД.

Дъщерно предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

На 14 февруари 2019 г. Дружеството придобива 100% от капитала на “Пълдин Лайън Груп” АДСИЦ. На 8 юли 2019 г. е осъществена промяна на наименованието на дружеството, като новото наименование е Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ. На 13 май 2019 г. Родна Земя Холдинг АД продава 300 броя от акциите на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ и дяловото му участие се намалява на 99.98%.

Седалището на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ е гр. София, ул. "Фредерик Жолио Кюри" №20 ет.10.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е предоставило под формата на обезпечение по договор за репо на ценни книжа от 23 декември 2019 г. 127 800 акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, като запазва правата си на глас.

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.

На 20 април 2021 г. Дружеството продава 100 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 22 юли 2021 г. Родна Земя Холдинг АД продава 127 800 акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 14, 18 и 19 октомври 2021 г. Родна Земя Холдинг АД продава общо 1 151 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, представляващи 5,96% от всички акции.

С решение на Съвета на директорите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2021 г. дивидент в размер на 49 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. Родна Земя Холдинг АД е заложила като обезпечение по банкови заеми акциите в дъщерното предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ (пояснение 15).

Дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД

На 2 септември 2019 г. е сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове, според който Родна Земя Холдинг АД придобива 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет ЕООД. На 9 септември 2019 г. обстоятелството е вписано в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

През 2021 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 1 000 хил. лв. (2020 г.: 1 000 хил. лв от Агробизнес Истейтс АД.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Дъщерно предприятие Ритейл Парк Мисионис ЕООД

На 25 март 2021 г. Дружеството придобива 100% от капитала на "Ритейл Парк Мисионис" ЕООД. с капитал 10 000 лв.

На 31 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД увеличава капитала на „Ритейл Парк Мисионис " ЕООД от 10 000 лв. на 3 410 000 лв. чрез парична вноска.

Краткосрочни финансови активи

	2021	2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	19 852	21 931
Вземания от свързани лица	24 637	744
Пари и парични еквиваленти	47	317
	44 536	22 992
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотирани капиталови инструменти	26 739	15 741
Борсови капиталови инструменти	33	32
	26 772	15 773
	71 308	38 765

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2021 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 47 896 хил. лв.

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

	Земи ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	15 141	24 860	40 001
Новопридобити активи	13 424	3 080	16 504
Продадени инвестиционни имоти	(9 312)	-	(9 312)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	703	-	703
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	19 956	27 940	47 896

Приходите от наеми за 2021 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 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 2021г. задължението на дружеството към „Баумакс България“ ЕООД в размер на 7 482 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. Срокът на договора е 1 година.

Родна Земя Холдинг АД е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2021 г. –55 600 хил. лв.

- Лихвен процент – 2,2 %
- Падеж – 11.10.2025 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 55 471 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 6 857 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 26.01.2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: главница – 6 490 хил. лв.
- Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 1 050 000 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр.Хасково и имоти в гр. Търговище, собственост на дъщерното Ритейл Парк Мисионис ЕООД.

Банков кредит в размер на 1 200 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 29.12.2031 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: главница – 1 200 хил. лв.
Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр.Бяла.

Кредит овърдрафт с лимит на ползване към 31.12.2021 на 17 500 хил. лева:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 16.04.2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: главница – 17 495 хил. лв.
Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр.Кюстендил, гр.Добрич, гр.Търговище, гр.Ловеч, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД.

Задължението по получения кредит овърдрафт е възникнало в резултат на заместване в дълг на Агробизнес Истейтс АД в края на 2021 г. В резултат на заместването в дълг Дружеството поема цялото задължение към кредитора (пояснение 27 и 28).

Облигационен заем в размер на 30 000 хил. 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.

- 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 31.12.2021 г.: главница - 30 000 хил. лв.
- Обезпечение - застраховка „Облигационни емисии“ на всичко плащания по облигационната емисия срещу риск от неизпълнение.

Търговски заем в размер на 154 хил. лв. към 31.12.2020 г.

Търговски заем възниква 18.06.2020 г. във връзка с продажбата и обратното изкупуване на ценни книжа. Лихвата по заема е в размер на 4%.

Балансовата стойност на банковите и други заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

Инвестиционен банков кредит в размер на 9 030 хил. лева

- Лихвен процент – 2,2%
- Падеж – юни 2031 г.
- Погасителен план – гратисен период до юни 2023 и след това всеки месец по 71 300 лв
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 9 030 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя/

Кредит в размер на 125 хил. лв (за финансиране на ДДС по сделка)

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – март 2022 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 0 лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя/

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 31.12.2021 г.: 1 978 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя и сгради/

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 8 100 хил. евро

- Лихвен процент – 2.8%
- Падеж – февруари 2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 14 797 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени дълготрайни активи и стоки

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 31.12.2021 г.: 3 784 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 31.12.2021 г.: 3 584 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя и сгради/

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 8 000 хил. лв.

- Лихвен процент – 2.8%
 - Падеж – декември 2024 г.
 - Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
 - Валута – лев
 - Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 7 892 хил. лв.
 - Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху стоки на стойност не по малко от 3 000 хил.лв с пазарна стойност към 24.11.2021 на стокова наличност – 3 802 хил.лв., находящи се в следните бази: Магазин ХИТ Младост и магазин Хит Люлин.
- Договор за поръчителство, сключен с „Родна Земя Холдинг“ АД.

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 дъщерни предприятия:

Предоставени заеми на дъщерни предприятия:

„Агробизнес Истейтс“ АД

Съгласно договор за заем, сключен на 20.03.2020 г., „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 1 500 хил. лв. за срок от 1 година. През 2020 г. Дружеството е предоставило сума в размер на 311 хил. лв., която е погасена през периода. Годишният лихвен процент е в размер на 4%. Падежът на предоставения заем е 20.03.2021 г. Към края на 2020 г. заемът е погасен изцяло.

Съгласно договор за заем, сключен на 07.12.2020 г., „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 500 хил. лв. за срок от 1 година. През 2020 г. Дружеството е предоставило сума в размер на 436 хил. лв., от която е погасена сума в размер на 33 хил. лв. през периода. Годишният лихвен процент е в размер на 4%. Падежът на предоставения заем е 07.12.2021 г. През 2021 г. заемът е изцяло погасен.

Съгласно Рамков договор от 13.05.2021 г. Родна Земя Холдинг АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 4 500 хил. лв. Съгласно Анекс 1 и Анекс 2 към Рамков договор от 13.05.2021 г. заемната сума се променя и става до 9 000 хил. лв. Начислени са приходи от лихви в размер на 104 хил. лв при лихвен процент 3.5%. Към края на 2021 г. главницата е в размер на 7 112 хил. лв.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г., Родна Земя Холдинг АД поема дълга на Агробизнес Истейтс АД по банков кредит овърдрафт. Размерът на дълга е 17 464 хил. лв. към датата на заместване, а срокът на погасяване е договорен до 31.12.2022 г. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. Заемът е необезпечен.

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 08.05.2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Хит Хипермаркет ЕООД заем в размер до 800 хил. лв. за срок от 2 месеца. През 2020г. Дружеството е предоставило сума в размер на 775 хил. лв., която е погасена през периода. Годишният лихвен процент е в размер на 3% Падежът на предоставения заем е 30.06.2020 г. Към края на 2020 г. заемът е погасен изцяло.

Съгласно договор за заем, сключен на 09.10.2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Хит Хипермаркет ЕООД заем в размер до 130 хил. лв. за срок от 6 месеца. През 2020 г. Дружеството е предоставило сума в размер на 125 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 3% Падежът на предоставения заем е 31.03.2021 г. През 2021 г. заемът е изцяло погасен.

Ритейл Парк Мисионис ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 31.03.2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Ритейл Парк Мисионис ЕООД заем в размер на 682 хил. лв. за срок от 6 месеца. Годишния лихвен процент е в размер на 3% Към 31.12.2021 г. задължението на Ритейл Парк Мисионис ЕООД е 9 хил. лв.

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

През 2021 г. Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2022 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 2021 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 2021 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

	2021
	‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	55
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	5
Светослав Янев – заплати	78
Светослав Янев - социални осигуровки	5
Теодора Валериева Тодорова – заплати	9
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	3
Общо начислени и платени възнаграждения	155

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

	2021
	‘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 информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството, 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 0887 067 708 – Невена Гергова. Адрес за кореспонденция: гр. София, бул.Владимир Вазов №83.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА – съгласно Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба №2 /09.11.2021 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, сегмент Standart

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. Информация 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 22 330 933 броя акции и участие в акционерния капитал в размер на 39.87%. Към 31 декември 2020 г. – 24 156 183 броя акции и участие в акционерния капитал в размер на 43.13%.

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 служители 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 служители 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.

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. Информация във връзка с публичното изявление на Европейския орган за ценни книжа и пазари (ЕОЦКП), определящо общите европейски приоритети за прилагане на годишните финансови отчети за 2021 г.

Влияние на пандемията от COVID 19

Информацията е оповестена в Годишния финансов отчет на Дружеството.

Рискове свързани с климата и околната среда

Несъмнено справянето с рисковете, произтичащи от изменението на климата и влошаването състоянието на околната среда, ще бъде сред основните предизвикателства за дружествата през следващите години. Дружеството следи всички тенденции по темата, за да може да реагира своевременно на променящата се ситуация.

12. 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.

30 март 2022 г.
гр. София

Изпълнителен директор:

**BISER
LOZKOV
LOZEV**
Digitally signed
by BISER
LOZKOV LOZEV
Date: 2022.03.30
12:09:06 +03'00'

/Бисер Лозев/

Председател на СД:

**Svetoslav
Asparuhov Yanev**
Digitally signed by
Svetoslav Asparuhov Yanev
Date: 2022.03.30 12:15:58
+03'00'

/Светослав Янев/

Информация **относно програмата за прилагане на международно признатите** **практики за добро корпоративно управление на** **„Родна Земя Холдинг” АД**

Програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление е приета на заседание на Съвета на директорите на „Родна земя холдинг” АД на 01.07.2008 година.

Програмата за корпоративно управление е подчинена на принципа „ПРИЛАГАНЕ ИЛИ ОБЯСНЕНИЕ”, съгласно който корпоративното ръководство на дружеството следва да представя информация доколко дружеството прилага принципите на поведение, които са залегнали в Кодекса и да предоставя обяснение как проблемните ситуации ще бъдат решавани, когато един или друг принцип не е приложим по отношение на „Родна земя холдинг” АД .

От датата на присъединяване към Националния кодекс дружеството е осъществявало дейността си в пълно съответствие с неговите принципи и разпоредби. Към Годишния доклад за дейността за 2021 г. на дружеството е приложена „Декларация за корпоративно управление”, съгласно нормативните разпоредби в страната. Чрез посочената декларация се предоставя информация по всички глави на Национален Кодекс за Корпоративно Управление.

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

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

Родна земя холдинг АД е публично акционерно дружество регистрирано във Бургаски окръжен съд на 10.03.1998 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 28.02.1998 г.

На Общо събрание на акционерите проведено на 13.05.2002 г. е взето решение за прекратяване на дейността на дружеството и обявяването му в ликвидация. Решението е вписано със съдебно решение на БОС от 06.06.2002 г. На Общо събрание на акционерите от 22.05.2007 г. е взето 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

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

дружеството /с Решение № 1/2007 г. на Бургаски окръжен съд на 05.06.2007 г. – получено на 12.06.2007 г. и Решение № 5612 от 03.07.2007 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.

Седалището и адреса на управление на дружеството са: гр. София, бул. Владимир Вазов №83, тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: бул. Владимир Вазов №83, тел./факс 02/8164551, електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

I. Основни принципи и цели

Програмата е разработена в съответствие с действащата в България нормативна уредба на корпоративните отношения и съгласно принципите за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, утвърдени от Комисията за финансов надзор.

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.

Родна земя холдинг АД като дружество от холдингов тип не извършва самостоятелна търговска дейност. Дружеството е насочило своята дейност приоритетно в мениджмънт на дъщерни и асоциирани предприятия.

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

- Да защити правата на акционерите.
- Да обезпечи равнопоставено отношение към всеки акционер (включително миноритарните и чуждестранните акционери).
- Да обезпечи признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.
- Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана със Родна земя холдинг АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството.
- Да подпомогне стратегическото управление на Родна земя холдинг АД, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица.

II. Приложение на Националния кодекс за добро корпоративно управление

Родна земя холдинг АД е публично дружество с капитал от 228 943 лева, разпределени в 228 943 безналични поименни непривилегировани акции с право на глас с номинал един лев всяка. 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. 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 предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07 август 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.

През 2021 г. не е налице увеличение на капитала на Дружеството.

Книгата на акционерите на Родна земя холдинг АД се води от Централен депозитар АД. По договор с Централен депозитар АД дружеството заплаща ежегодно такса за поддържане на своя регистър.

Акциите на Родна земя холдинг АД се търгуват свободно на Българска фондова борса – София АД, с което е осигурено правото на всеки акционер и потенциален инвеститор за продава и купува акции на дружеството. Търговията на акции се осъществява от инвестиционни посредници, лицензирани от Комисията за финансов надзор. Акционерът може да продаде или прехвърли своите акции само чрез лицензиран инвестиционен посредник, ако притежава депозитарна разписка за тях. Инвестиционният посредник има право и да издаде дубликат на депозитарната разписка, ако му бъде поръчана тази услуга и при условие, че има сключен договор с Централен депозитар АД за Регистрационен агент.

Общото събрание на акционерите се свиква поне веднъж годишно. Поканата за свикване на общото събрание на акционерите се публикува най-малко 30 дни преди датата на събранията в Търговския регистър и вестник „Дневник“.

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

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 най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията на чл. 116 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. В пълномощното акционерът трябва да посочи как упълномощеното лице да гласува по всяка отделна точка от дневния ред на събранието. С оглед запазване интересите на акционера уставът на дружеството не допуска преупълномощаване на трети лица.

Всеки акционер има право на толкова гласа в общото събрание, колкото е броят на неговите акции. Акционерите вземат решения относно изменение и допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството. Присъстващите на общото събрание акционери избират и освобождават членовете на съвета на директорите, определят тяхното възнаграждение по реда на закона, определят гаранциите, които членовете на съвета на директорите дават за своето управление и ги освобождава от отговорност; назначават и освобождават дипломирани експерт-счетоводители; одобряват годишния счетоводен отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители. С решение на общото събрание се разпределя печалбата на дружеството, попълва се фонд "Резервен" и се изплаща дивидент. Акционерите при необходимост вземат решения за издаване на облигации, назначаване на ликвидатори при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност. Преди осъществяване на сделки като сливания или продажба на значителна част от активите на дружеството ще бъде свиквано общо събрание на акционерите, на което тези въпроси се подлагат на гласуване.

Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството. За целта те представят своето искане пред съвета на директорите и ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, Варненски районен съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Корпоративното управление на Родна земя холдинг АД осигурява равно третиране на акционерите, включително на миноритарните и чуждестранните акционери.

Всички акции на Родна земя холдинг АД са от един и същ клас. Дружеството няма издадени акции с особени права. Всички акционери имат еднакви права да гласуват. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Всеки потенциален инвеститор може да получи информация за правата на гласуване с акциите на холдинга преди тяхната покупка.

Всяка евентуална промяна в правата за гласуване може да стане само с решение на общото събрание на акционерите

В случай, че гласуването се осъществява от пълномощник, следва да е налице писмено съгласие на собственика на акциите.

Процедурите по провеждане на общото събрание на акционерите също осигуряват равно третиране на всички акционери.

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

Корпоративното управление на Родна земя холдинг АД не допуска по никакъв начин търговия с вътрешна информация и сделки за лично облагодетелстване.

Членовете на Съвета на директорите са задължени да оповестят всеки материален интерес, който те или свързани с тях лица имат по отношение на сделки или дейности, касаещи дружеството.

Дружеството разкрива информация и за редица други нормативно установени обстоятелства при тяхното настъпване. Особено значение се отдава на вътрешната информация, влияеща върху цената на ценните книжа. Това е всяка информация, свързана с дейността на емитента, която не е публично оповестена, ако публичното ѝ оповестяване би могло да окаже значимо влияние върху цената на ценните книжа на емитента, по която те се търгуват на регулиран пазар, поради нейния ефект върху правата, задълженията, финансовото състояние или общо върху дейността на емитента. Задължението за уведомяване в този случай се изпълнява от дружеството до края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър – до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 работни дни от вписването.

В Родна земя холдинг АД се поддържа актуален списък на служителите на холдинга и всички лица, които работят за него по граждански договор и имат постоянен или инцидентен достъп до вътрешна информация. Те са запознати със законовите им задължения във връзка с притежаваната от тях вътрешна информация и с предвидените наказателни, административни и дисциплинарни санкции при нарушаване на тези задължения. Списъкът да се съхранява за срок 5 години от неговото изготвяне или актуализиране.

Родна земя холдинг АД приема, че заинтересувани лица са всички лица, които имат интерес от икономическия просперитет и устойчивото развитие на дружеството.

Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между компанията и заинтересуваните лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на холдинга. На заинтересуваните лица се предоставяна необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на решение.

Съветът на директорите е назначил по трудов договор директор за връзки с инвеститорите на Родна земя холдинг АД. Директорът за връзки с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират във финансови инструменти на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори. Той отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях; води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите; отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до КФН, БФБ и ЦД. Директорът води регистър за изпратените материали, както и за постъпилите искания и предоставената информация. Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание.

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

Членовете на Съвета на директорите съдействат на директора за връзки с инвеститорите и контролират изпълнението на неговите функции.

Съветът на директорите на Родна земя холдинг АД предварително проучва и одобрява осъществяването на сделки от дружеството или неговите дъщерни предприятия, които могат да окажат съществено влияние върху финансовите позиции на холдинга. Решенията за инвестиции в други дружества се придружават от обосновани и мотивирани становища и анализ на очаквания ефект.

Съветът на директорите обръща специално внимание на сделките, в които един или повече от неговите членове имат собствен интерес или на свързани с тях лица.

Ако член на Съвета на директорите или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос, той уведомява писмено председателя на съвета и не участва във вземането на съответното решение. Членът на Съвета на директорите няма да се опитва да влияе по какъвто и да е начин на решението по тази сделка. Съветът на директорите ще вземе решението при установяване на определени критерии за обективната справедливост на сделката, интереса на мениджърите в нея, евентуалната бъдеща полза за акционерите и ще обоснове степента на значимост на сделката за интересите и постигане на целите на дружеството. В решението се посочват съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, очаквана печалба, както и в чия полза се извършва сделката.

Членовете на Съвета на директорите, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите, не може да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството или над 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица.

Членовете на Съвета на директорите, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите, не може да извършват сделки, в резултат на които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица – над 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите, не може да извършват сделки, в резултат на които вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица – над 10 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството. Сделките на холдинга с участието на заинтересувани лица, извън горепосочените, подлежат на предварително одобрение от Съвета на директорите.

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

В случаите на придобиване или разпореждане с дълготрайни активи и в други случаи общото събрание взема решение с обикновено мнозинство. Заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас.

Изключение от приетия по-горе ред се допуска в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица; когато холдингът кредитира дъщерно дружество или когато дъщерно дружество предоставя депозити на холдинга при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната; а също в случаите, когато е налице договор за съвместно предприятие.

Сделките за разпореждане, в които участват заинтересувани лица и които надвишават определените по-горе прагове, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. В такива случаи оценката се извършва от Съвета на директорите, а в определени от закона случаи – от независими експерти с необходимата квалификация и опит, определени от Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Родна земя холдинг АД са длъжни да декларират пред дружеството информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол; за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са; за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Горната информация те предоставят и в Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса – София АД. Те са длъжни да предоставят или актуализират декларацията в 7-дневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

Корпоративното управление на Родна земя холдинг АД осигурява навременно и точно оповестяване по всички съществени въпроси от дейността на дружеството. Оповестяването включва съществена информация за финансовите и оперативни резултати от дейността на холдинга, мажоритарната акционерна собственост и права за гласуване, членовете на Съвета на директорите, както и тяхното възнаграждение, съществените рискове, структурата на управление и политика.

- Задължение за разкриване на информация пред акционерите и инвеститорите в дружеството.

Родна земя холдинг АД отдава изключително значение на получаване на изчерпателна и навременна информация за общото събрание на акционерите, включително информация за датата, часа и мястото, дневния ред на общото събрание, конкретните предложения за решения по всяка точка от дневния ред, информация за реда за упражняване на правото на глас на акционерите. От своя страна комисията и борсата също дават публичност на получените материали. Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите, в материалите се включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на предложените лица. От деня на обнародване на поканата акционерите могат да се запознаят с материалите за общото събрание и в офиса на дружеството всеки работен ден от 9.00 до 17.00 часа. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

В рамките на общото събрание всеки акционер може да зададе въпроси към ръководството на холдинга независимо дали те са свързани с дневния ред. Членовете на Съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

и по същество на въпросите на акционерите относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелствата, които представляват вътрешна информация.

Всички заинтересувани лица могат да получават ежедневно информация за цената на акциите на холдинга на интернет страницата на Инфосток ООД <http://infostock.com>

Родна земя холдинг АД провежда последователна политика на отворени врати. Акционери, потенциални инвеститори и заинтересовани лица могат да общуват пряко с директора за връзки с инвеститорите и останалите служители на холдинга.

- **Задължение за разкриване на информация пред регулаторния орган, регулирания пазар и депозитара на ценни книжа.**

Родна земя холдинг АД периодично разкрива информация пред Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и Централен депозитар АД, като представя годишни и тримесечни отчети. След обобщаване на финансовите резултати на дъщерните предприятия, холдингът представя и консолидирани годишни и тримесечни отчети. Дружеството изпраща на тези органи всички покани за общи събрания на акционерите, придружени с писмените материали по дневния ред, а впоследствие – и протоколите от събранията.

Дружеството разкрива информация и за редица други нормативно установени обстоятелства при тяхното настъпване. Особено значение се отдава на важната информация, влияеща върху цената на ценните книжа. Това е всяка информация, свързана с дейността на емитента, която не е публично оповестена, ако публичното ѝ оповестяване би могло да окаже значимо влияние върху цената на ценните книжа на емитента, по която те се търгуват на регулиран пазар, поради нейния ефект върху правата, задълженията, финансовото състояние или общо върху дейността на емитента. Задължението за уведомяване в този случай се изпълнява от дружеството до края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър – до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 работни дни от вписването.

Директорът за връзки с инвеститорите има задължение да осигури навременното и достоверно разкриване на информация за дейността на дружеството съгласно изискванията на закона. В дружеството се изготвя и поддържа актуален календар на корпоративните събития, включително за всички дължими уведомления от дружеството, които следва да бъдат предоставени на компетентните органи.

Годишният финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит от лицензиран експерт-счетоводител. По този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който се изготвя отчетът. Родна земя холдинг АД изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти, което е още една гаранция за достоверното представяне на неговото финансово състояние.

Родна земя холдинг АД има приети вътрешни правила за работа с документите. Протоколите от общите събрания на акционерите и от заседанията на Съвета на директорите са изготвени пълно и достоверно. Изготвянето на протоколите и тяхното съхранение (минимум 5 години) е задължение на директора за връзки с инвеститорите на дружеството. Директорът води регистър за изпратените

отчети и уведомления до регулаторните органи, регистър за постъпилите искания и предоставените на акционери материали за общо събрание и регистър за постъпилите

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

искания и предоставената информация от акционери и инвеститори. Главният счетоводител съхранява финансовите отчети и докладите на одиторите към тях.

- **Отговорности на ръководните органи.**

Съветът на директорите е управителен орган на Родна земя холдинг АД . Той осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на дружеството, очертана в неговия предмет, като извършва всички предвидени в закона и устава действия по организация, ръководство и контрол. Организацията на работата му, както и неговите задължения, отговорности и правомощия са регламентирани и конкретизирани с правилник за работата на съвета на директорите на Родна земя холдинг АД. Съветът на директорите взема своите решения на заседания, които се провеждат най-малко веднъж на три месеца, съгласно нормативно установените изисквания относно реда за свикването и провеждането им.

Съветът на директорите на дружеството, чрез независимите членове следи посредством получаваните уведомления по чл. 145 от ЗППЦК и постъпилите за събранието пълномощни дали определени акционери на дружеството могат да упражняват контрол, който не отговаря на капиталовото им участие.

Членовете на Съвета на директорите на Родна земя холдинг АД гарантират, че действията им във връзка с корпоративното и оперативното управление на дружеството ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни, ще се извършват при пълна информираност, с грижата на добър търговец и ще са в интерес на дружеството и на акционерите.

Съветът на директорите на Родна земя холдинг АД полага усилия решенията му да нямат различно отражение върху акционерите при съблюдаване разпоредбите на устава на дружеството и съответната нормативна база, осигурява спазването на приложимото право и отчита интересите на заинтересуваните лица.

С оглед ефикасното изпълнение на своите функции, членовете на Съвета на директорите следва да разполагат с точна, актуална и своевременна информация и да отделят достатъчно време за изпълнението на задълженията си.

- **Критерии за независимост на одиторите**

Независимостта на одиторите, осъществяващи финансов одит на отчетите на Родна земя холдинг АД се определя съгласно следните критерии:

1. Не работят по трудов договор или по служебно правоотношение освен в Института на дипломираните експерт-счетоводители, в специализирано одиторско предприятие или осъществяват научна и преподавателска дейност.
2. Не са обвързани пряко или косвено със или участват в сделки на холдинга, различни от сделката по независимия финансов одит, които нарушават независимостта им като одитори или водят до конфликт на интереси.
3. Не оказват счетоводни услуги по текущото счетоводно отчитане на дейността и по изготвянето на финансови отчети на холдинга, когато участват във взимането на управленски решения по тях, както и услуги, свързани с оценки на активи за целите на финансовия отчет на холдинга.
4. Не са свързани лица с Родна земя холдинг АД , като:
 - не участват в управлението и не са служители на Родна земя холдинг АД ;
 - не са съпрузи, роднини по права линия или по съребрена – до трета степен включително; не са роднини по сватовство – до втора степен включително на член на Съвета на директорите или на служител на холдинга;

относно програмата за прилагане на международно признатите практики за добро корпоративно управление

- не притежават повече от 5 на сто от акциите на холдинга;
- отговарят на всички останали условия за свързаност на лица по смисъла на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

5. Не са страна по съдебен спор с Родна земя холдинг АД .

Горните критерии се прилагат и за всички съдружници и служители в специализираното одиторско предприятие.

Март 2022 г.

Изпълнителен директор:.....

**BISER
LOZKOV
LOZEV**

Digitally signed
by BISER
LOZKOV LOZEV
Date: 2022.03.30
12:09:49 +03'00'

/Бисер Лозев /

**Svetoslav
Asparuhov
Yanev**

Digitally signed by
Svetoslav Asparuhov
Yanev
Date: 2022.03.30
12:16:25 +03'00'

Председател на СД:

/Светослав Янев/

**ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД,
за 2021г.**

Изготвен на основание чл.12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и разкрива начина, по който дружеството прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството. Политиката за възнагражденията е приета и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 12 юли 2013 г.

Настоящият доклад съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е прилагана за отчетната 2021 година и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година. Същият отразява фактическото прилагане на обективни критерии за формиране на възнагражденията, с оглед на привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД, на функционално независими и компетентни експерти от Дружеството, които осигуриха независима преценка за целесъобразността на Политиката. Същата е приета с решение на редовното ОС на акционерите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД проведено на 12.07.2013 г. и е качена на интернет-страницата на дружеството.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

През изтеклата година членовете на Съвета на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД не са получавали променливо възнаграждение.

На този етап променливо възнаграждение не се предвижда.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как тези критерии допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

В „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД не се предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, като акции на дружеството, опции върху акции и друг вид променливо възнаграждение.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

При формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството са приложими следните основни принципи и методи:

- съответствие на възнагражденията с реализирането на бизнес целите и стратегията за развитие на дружеството, защитата на интересите и утвърждаването на ценностите на "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД;

- осигуряване на възнаграждение, което да позволи привличането, задържането и мотивирането на членове на съветите с необходимите качества за успешно управление и развитие на дружеството.

- недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравносечно третиране на членовете на Надзорния и Управителният съвет на дружеството при определяне и договаряне на възнагражденията.

- отчитане на задълженията и приноса на всеки един от членовете на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Към настоящия момент няма пряка връзка между постигнатия финансов резултат от дружеството за съответния период и размера на възнагражденията за членовете на Съвета на директорите.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Плащания на възнагражденията не се осъществяват.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

Политиката на обезщетения при прекратяване на участие в състава на съветите е съгласно уговореното в договорите за управление и контрол на всеки един член от съветите.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролни органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация, относно договорите на членовете на управителните и контролни органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Договорите на членовете на Съвета на директорите на "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД са сключени за неопределен срок, действието на които може да се прекрати по всяко време – с решение на Общото събрание на акционерите.

Условията и максималният размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Управителния съвет на дружеството, съответно с изпълнителните директори, във връзка с предсрочно прекратяване на договора, както и плащания, свързани със срок на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност се уреждат с политиката за възнаграждения на "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД.

Към настоящият момент "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД не е предвидило плащания на обезщетения при предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с Изпълнителните директори на дружеството, както и плащания, във връзка със срок на предизвестие или плащания във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност. Обезщетението не се дължи, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите на дружеството, съответно на изпълнителните директори.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролни органи за съответната финансова година;

Получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите на "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД, през финансовата 2021 г. – обща сума в размер на 155 092 лева.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Бисер Лозков Лозев – 60 060 лв.;

Светослав Аспарухов Янев – 83 460 лв.;

Теодора Валериева Тодоров – 11 570 лв.;

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Не са получавани такива.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Не са получавани такива.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения,

извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции;

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията и стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите на дружеството, които не са директори, през предходните финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

А. Годишно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на „Родна земя Холдинг“ АД,:

Година	Размер на възнагражденията, в лева	Изменение в %	Годишен финансов резултат, в лева	Изменение в %	Среден размер на възнаграждението в дружеството, в лева	Изменение в %
2017	81 000	102,50%	1 993 000	30,35%	745	21,73%
2018	62 000	-23,46%	3 722 000	86,75%	812	8,99%
2019	136 000	119,35%	703 000	-81,11%	980	20,69%
2020	425 000	212,50%	744 550	5,91%	1 072	9,39%
2021	155 000	-63,53%	808 902	4,79%	1 811	68,94%

17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливото възнаграждение;

През изтеклата финансова година на членовете на Съвета на директорите на „Родна земя Холдинг“ АД не е изплащано такъв вид възнаграждение, поради което няма информация за възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение от съответния член на съответен съвет.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагане на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13 от НАРЕДБА № 48 от 20.02.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, включително разяснения на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени;

В дружеството през изтеклата финансова 2021 г. не се извършвало отклонения от прилагането на настоящата политика за възнаграждения.

19. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД правила, относно изплащането на бъдещи възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на съвета приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред от Общото събрание на акционерите, за което обществеността ще бъде информирана съгласно разпоредбите на ЗППЦК.

Този доклад е изготвен от Управителния съвет на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД в съответствие с разпоредбата на чл.12, ал.1 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет за дейността на дружеството към 31.12.2021 г.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД**

**BISER
LOZKOV
LOZEV** Digitally signed
by BISER
LOZKOV LOZEV
Date: 2022.03.30
12:10:59 +03'00'

**Svetoslav
Asparuh
ov Yanev** Digitally signed
by Svetoslav
Asparuhov Yanev
Date: 2022.03.30
12:16:50 +03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Бисер Лозков Лозев, в качеството си на Изпълнителен директор на "Родна земя холдинг" АД, на основание чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на Дружеството през 2021 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента.

Гр.София
30.03.2022г.

BISER
LOZKOV
LOZEV
Digitally signed
by BISER
LOZKOV LOZEV
Date: 2022.03.30
12:11:58 +03'00'
.....
Бисер Лозев
/Изпълнителен директор/

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Светослав Аспарухов Янев, в качеството си на Председател на Съвета на директорите на "Родна земя холдинг" АД, на основание чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на Дружеството през 2021 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента.

Гр.София
30.03.2022 г.

**Svetoslav
Asparuhov
Yanev**

Digitally signed by
Svetoslav
Asparuhov Yanev
Date: 2022.03.30
12:17:12 +03'00'

.....

Светослав Янев
/Председател на СД /

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Невена Пламенова Гергова, в качеството си на главен счетоводител на "Родна земя холдинг" АД, на основание чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на Дружеството през 2021 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента.

Гр.София
30.03.2022

NEVENA
PLAMENOV
A GERGOVA

Digitally signed by
NEVENA PLAMENOVA
GERGOVA
Date: 2022.03.30
12:20:38 +03'00'

.....
Невена Гергова
/Главен счетоводител/