



**ГОДИШЕН  
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА**

**2018 г.**

## Годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна земя холдинг” АД за 2018 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг” АД за 2018 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията в Наредба № 2/17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

### I. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

#### 1. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата през 2018 г.

Групата се състои от:

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

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

**Седалището и адресът на управление** са в гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, ет. 10 тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, ет. 10, тел./факс 02/8164551, e-mail: [account@rodnazemya.bg](mailto:account@rodnazemya.bg), електронна страница в интернет: [www.rodnazemya.bg](http://www.rodnazemya.bg)  
Към датата на подаване на отчета дружеството няма открити клонове.

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

**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 лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, както и извършване на следните търговски сделки, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, таксиметрови, превозни и спедиционни сделки, складови сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни или други услуги, сделки с интелектуална собственост, както и всякакви други търговски сделки, незабранени с нормативни актове.

**Търговия на акции:** 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.

**Управление на дружеството-майка:**

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

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

- 1. Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД;**
- 2. Теодора Валериева Тодорова – председател на СД ;**
- 3. Светослав Аспарухов Янев – 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.

**Дъщерни дружества:**

Към 31.12.2018 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

<b>Име на дъщерното предприятие</b>	<b>Основна дейност</b>
<b>Хедус АД</b>	неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки
<b>Баумакс България ООД</b>	търговия на дребно за строителството и дома.

	Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.
<b>Импрокс Бургас ЕООД</b>	сделки с недвижими имоти от всякакъв вид; купуване на стоки с цел продажба и препродажба; отдаване под наем на недвижими имоти, жилища, производствени помещения и предоставяне на всички свързани с тази дейност услуги
<b>Би Енд О Хедус ЕООД</b>	сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника
<b>Агробизнес Истейтс ЕАД</b>	управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди

Към 31 декември 2018 г. персоналът на Групата е 804 души.

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

	31 декември 2018 г.		31 декември 2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 744 600	32.61%	11 496 300	31.92%
Дивелъпмънт Асетс ЕАД	2 195 490	6.10%	-	-
Централна Кооперативна Банка - АД	1 890 000	5.25%	1 890 000	5.25%
Холдинг Център АД	-	-%	3 300 000	9.16%
УЕБ Финанс Холдинг АД	-	-%	2 505 190	6.96%
Други юридически лица	20 074 692	55.74%	16 713 292	46.41%
Други физически лица	105 818	0.30%	105 818	0.30%
	<b>36 010 600</b>	<b>100%</b>	<b>36 010 600</b>	<b>100%</b>

**Анализ на дейността и финансовите резултати:**

	2018	2017	Изменение спрямо предходния период в %
	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от основна дейност	122 433	95 144	28.68%
Други оперативни приходи	1 377	90	1430.00%
Оперативни разходи	(94 469)	(86 955)	8.64%
Нетни разходи за лихви	(4 959)	(5 006)	-0.94%
Загуба от продажба на нетекущи активи	(8)	(132)	-93.94%
Други финансови разходи	(424)	(343)	23.62%
Печалба за годината преди данъци	23 958	2 798	756.25%
Печалба за годината след данъци	23 290	2 506	829.37%

Финансовият резултат за отчетната 2018 г. е печалба преди данъци в размер на 23 958 хил. лв., а след облагане с данък 23 290 хил. лв. Отчетеното увеличение в размер на 756.25% за брутния и 829.37% за нетния резултат или с 21 627 хил. лв., респ. 20 784 хил. лв., спрямо сравнителния период се дължи на отчетените печалби от продажбата на две дъщерни компании, както и на промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти.

**3. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2019 г.**

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

Към 31 декември 2018 г. Холдингът има сключени договори за доставка на препарати и горива с големи търговски компании. Към настоящия момент Групата активно се подготвя за участие в кампанията по изкупуването на зърнени култури в северен централен регион.

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

Холдингът е засилил присъствието си в зърнения бизнес, обособявайки всички собствени активи в сферата на търговията и преработката на зърно в ново

дружество. В него ще се концентрират имоти в градовете: Кюстендил, Лом, Ловеч, Добрич и Търговище. За последните два изброени обекта се разработват мащабни проекти за изграждане на нови и модерни съоръжения за съхранение и обработка на зърнени култури. Необходимият оборотен капитал за развитието на зърно бизнеса, дружеството ще подsigури от свободния ресурс, придобит в следствие от продажбата на Оранжевиен комплекс в град Стрелча.

#### **4. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Дружествата от Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не са извършвали научноизследователска и развойна дейност през периода от 1 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г.

#### **5. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И 247 ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН**

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

През периода 1 януари 2018 г. – 31 декември 2018 г. дружеството-майка не е придобивало собствени акции.

Към 31.12.2018 г. дъщерните дружества не са придобивали и не притежават акции от предприятието-майка.

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

Изпълнителният директор Бисер Лозев е получил възнаграждения от Родна Земя Холдинг АД в размер на 50 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 6 хил. лв. Другите членове на Съвета на директорите са получили възнаграждения през 2018 г. от Родна Земя Холдинг АД в размер на 6 хил.лв.

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

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

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

-Управител и член на СД на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, гр. Добрич; Член на управителен съвет на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр.София; Член на СД на „ХЕДУС АД”, гр. София.



-не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски Дружества.

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

- член на СД на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, гр. Добрич; Управител и член на СД на „Ломски Мелници-София“ АД, гр.София; член на СД на „Ломски Мелници“ АД, гр.Лом; Управител на „ТИМ Аутомобиле:ООД.

- притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски Дружества, както следва: „Турист МС“ ООД- съдружник с 50% размер на дялово участие; „ТИМ Аутомобиле“ ООД - съдружник с 25% размер на дялово участие;.

**3. 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

**Разкриване на регулирана информация**

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

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

**6. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

„Родна Земя Холдинг“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул.„Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет. 10. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

**7. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития след датата на консолидирания финансов отчет, с изключение на следното:

- На 14.02.2019 г. Дружеството придобива 100% от капитала на “Пълдин Лайън Груп” АДСИЦ

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

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

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

От 2008 г. „Родна Земя Холдинг“ АД се присъединява към Националния кодекс за корпоративно управление, официално приет през месец октомври 2007 г. и ще осъществява дейността си в пълно съответствие с неговите принципи и разпоредби. И през 2019 г. Групата на Родна Земя Холдинг АД ще се стреми да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление. Групата на Родна Земя Холдинг АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

През 2018 г. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД нито е получавала, нито е отправяла предложения за поглъщане.

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

Към 31.12.2018 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството-майка са:

	31 декември 2018 г.		31 декември 2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 744 600	32.61%	11 496 300	31.92%
Дивелъпмънт Асетс ЕАД	2 195 490	6.10%	-	-
Централна Кооперативна Банка - АД	1 890 000	5.25%	1 890 000	5.25%
Холдинг Център АД	-	-	3 300 000	9.16%
УЕБ Финанс Холдинг АД	-	-	2 505 190	6.96%
Други юридически лица	20 074 692	55.74%	16 713 292	46.41%

Други физически лица	105 818	0.30%	105 818	0.30%
	<b>36 010 600</b>	<b>100%</b>	<b>36 010 600</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери с право на глас. Членовете на другите управителни и 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 преизбирани без ограничения. Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Условието, на които следва да отговаря независимият член на съвета на директорите са описани в Устава (чл.20). Функциите на Съвета на директорите са: - свикване на общо събрание на редовни и извънредни заседания, определя административната структура на дружеството, ръководи оперативната стопанска дейност на дружеството съгласно Устава и нормативните разпоредби в страната, сключва трудови и граждански договори с управленския персонал и др. подробно описани в Устава. Изискванията, на които следва да отговарят членовете на СД са разписани в Устава (чл.20).

В качеството си на публично дружество, съобразно Закона за независимия финансов одит и Националния кодекс за корпоративно управление в Родна Земя Холдинг АД функционира Одитен комитет, който е отговорен за наблюдаване на финансовото отчитане и независимия финансов одит, както и на ефективността на функцията по вътрешен одит и системите за контроли управление на рисковете в 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;**

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

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

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

Основните дейности са свързани с:

- инвестиционна дейност
- операции с финансови инструменти
- предоставяне на заеми
- търговия на дребно
- опериране на инвестиционни имоти

Групата приключи 2018 г. с общо приходи от дейността в размер на 121 772 хил. лв. Отчетено е увеличение в размер на 21.87 % спрямо съпоставимите за 2017 г. или 26 628 хил. лв. повече. Увеличението в приходите се дължи основно на високите печалби от операции с финансови инструменти и от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти.

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

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

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Приходи от търговска и друга основна дейност	84 151	85 585
Приходи от предоставяне на услуги	3 964	2 587
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	947	1 073
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	-	(399)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11 126	4 938
Други приходи от основна дейност	355	-
Печалба от бизнес комбинация	21 890	1 360
Приходи от лихви	1 265	717

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

През четвърто тримесечие на 2018 г. Родна земя Холдинг АД продава 100% от капитала на дружество КБМ ЕООД. През същия период Групата продава и 100% от капитала на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД.

Съгласно Протокол от съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД от 31.03.2018 г., взимайки се предвид, че Родна Земя Холдинг е едноличен собственик на капитала на дружество Агробизнес Истейтс ЕАД, е взето решение за разпределяне на натрупания финансов резултат на дъщерното дружество Агробизнес Истейтс ЕАД. Разпределеният дивидент към Родна Земя Холдинг АД е в размер на 1 533 хил. лв.

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

Свързаните лица на Групата включват собствениците и ключовия управленски персонал. През годината Групата не е предоставяла заеми на собственици.

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

В Групата не са настъпвали събития с необичаен характер.

**6. Сделки водени извънбалансово**

През отчетния период не са водени сделки извънбалансово.

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

Дъщерните предприятия, включени в Групата, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2018	31.12.2017
		участие %	участие %
Хедус АД	България	95.00%	65.00%
Баумакс България ООД	България	95.00%	65.00%
Инпрокс Бургас ЕООД	България	95.00%	65.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	95.00%	65.00%
Лендмарк България	България	-	65.00%
Ритейл Парк ЕООД	България	-	65.00%
Агробизнес Истейтс ЕАД	България	100.00%	100.00%
КБМ ЕООД	България	-	100.00%

- Краткосрочни финансови активи

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

Финансови активи	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други вземания	44 165	14 894
Вземания от свързани лица	11 981	28 529
Пари и парични еквиваленти	7 721	367
Дългови инструменти по амортизирана стойност:	<b>63 867</b>	-
Кредити и вземания:	-	<b>43 790</b>
Капиталови инструменти	14 794	14 422
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:	<b>14 794</b>	<b>14 422</b>
Капиталови инструменти	-	2 209
Финансови активи на разположение за продажба:	-	<b>2 209</b>
Пари и парични еквиваленти	-	<b>749</b>
	<b>78 661</b>	<b>61 170</b>



- **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Групата представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2018 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 70 817 хил. лв.

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

	<b>Земи '000 лв.</b>	<b>Сгради '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	<b>42 083</b>	<b>41 621</b>	<b>83 704</b>
Трансфер от активи, класифицирани като държани за продажба	496	420	916
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	7 083	4 043	11 126
Отписани активи – бизнес комбинации	(8 165)	(16 764)	(24 929)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>41 497</b>	<b>29 320</b>	<b>70 817</b>

**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**

През 2017 г. Групата е сключила договор за банков овърдрафт с Тексимбанк АД в размер на 3 600 хил. лв. Срокът за погасяване е 31 януари 2020 г., като всяка година след отпускането му подлежи на одобрение. Кредитът се предоставя за оборотни средства, свързани с дейността. Лихвата се определя на плаваща база, базирана на базов лихвен процент за юридически лица в лева, плюс фиксирана надбавка.

Информацията е предоставена в годишния консолидиран финансов отчет.

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

През 2018 г. компанията-майка Родна Земя Холдинг АД е предоставила заем на Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 5 322 хил. лв. Начислената лихва по

вземанията по договор за заем за 2018 г. възлиза на 101 хил. лв. През 2018 г. компанията-майка е получила заем от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 1 839 хил. лв. Начислената лихва по задълженията по договор за заем за 2018 г. възлиза на 11 хил. лв. През 2018 г. Агробизнес Истейтс ЕАД е разредило дивидент в размер на 1 533 хил. лв.

Тези взаимоотношения между дружества от Групата са елиминирани в годишния консолидиран финансов отчет за целите на представяне на финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата.

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

През отчетния период няма извършена нова емисия ценни книжа.

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

Групата не е публикувала прогнози за финансов резултат за 2018 г. Същевременно, публично оповестените намерения на Групата са изпълнени и планираните цели са постигнати.

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

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

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

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

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

През 2018 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

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

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

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

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

През 2018 г. са настъпили промени в управителните органи на „Родна Земя Холдинг“ АД, както следва:

На 10.09.2018 г. ОСА избира за нов член на Съвета на директорите Светослав Аспарухов Янев с мандата, възнаграждението и гаранцията за управление на действащия Съвет на директорите.

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

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и управителите, изплатени от Родна Земя Холдинг АД и неговите дъщерни дружества, са както следва:

	<b>2018</b>
	<b>'000 лв.</b>
Захари Занев – заплати	105
Захари Занев – социални осигуровки	4
Цвета Кънчева – заплати	53
Цвета Кънчева – социални осигуровки	4
Пейо Николов – заплати	14
Бисер Лозков Лозев - заплати	50
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	6
Теодора Валериева Тодорова – заплати вкл. бонуси	6
<b>Общо начислени и платени възнаграждения</b>	<b>242</b>

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

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

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

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

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

Към 31.12.2018 г. дружествата в Групата нямат висящи съдебни административни и

арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10% от капитала.

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

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

**IV. Нефинансова декларация (съгласно чл.48 от Закон за счетоводството)**

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

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

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

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

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

- спазване на приложимите национални закони и други изисквания и зачитане на международните актове и тяхното тълкуване в областта на социалната отговорност;
- недопускане на детски труд в противоречие с трудовото законодателство;

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

## 1. Бизнес модел

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

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

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

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

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

международната известност на групата.

## 2. Описание на политиките

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

Дружеството прилага ясна и категорична политика, както и прозрачни процедури за оценка, избор и взаимодействие със своите партньори, доставчици, клиенти и всички заинтересовани страни. Освен осигуряването на надеждни и висококачествени продукти и услуги, служителите на Родна Земя Холдинг АД имат за цел да обслужват прецизно потребностите, правата и интересите на нашите клиенти, да търсят взаимна изгода, да спазват закона и вътрешните правила и да работят при пълна поверителност, съгласно изискванията на действащото законодателство в страната. Родна Земя Холдинг АД влага сериозни ресурси и усилия, за да проучи, формулира и подбере подходящите решения, с които да предотврати възникването на всеки срещнат в практиката проблем.

Политика за борба против корупцията

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

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

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

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

Политика по отношение на служителите

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

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



#### Развитие на потенциала на служителите

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

#### Оценка на представянето и развитието

Цялостното представяне на една компания безспорно зависи от индивидуалното представяне и постижения на работещите в нея служители. Следователно за дружеството е изключително важно обективното оценяване на приноса на всеки един служител, което се извършва по време на годишната оценка на представянето и развитието. Годишната оценка има за цел да определи възнаграждение на служителите, което съответства на представянето им и да спомогне за непрестанното усъвършенстване на уменията им.

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

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

Политиката на компанията по опазване на околната среда се състои в:

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

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

Основният социален риск пред, който е изправено дружеството е риска от увеличението на средната възраст на персонала. Други рискове свързани със служителите са: риск от текучество и риск от ниска квалификация на новопостъпилите персонал.

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

## **V. Основни рискове и несигурности, на които е изложена Групата**

### **Рискове, свързани с финансовите инструменти:**

▪ **Категории финансови активи и пасиви**

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

<b>Финансови активи</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Търговски и други вземания	44 165	14 894
Вземания от свързани лица	11 981	28 529
Пари и парични еквиваленти	7 721	367
Дългови инструменти по амортизирана стойност:	<b>63 867</b>	-
Кредити и вземания:	-	<b>43 790</b>
Капиталови инструменти	14 794	14 422
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:	<b>14 794</b>	<b>14 422</b>
Капиталови инструменти	-	2 209
Финансови активи на разположение за продажба:	-	<b>2 209</b>
Пари и парични еквиваленти	-	<b>749</b>
	<b>78 661</b>	<b>61 170</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Нетекущи пасиви		
Заеми	41 395	65 073
Задължения по финансов лизинг	189	279
	<b>41 584</b>	<b>65 352</b>
Текущи пасиви:		
Заеми	56 560	64 037
Търговски и други задължения	29 614	35 032
Задължения по финансов лизинг	202	164
	<b>86 376</b>	<b>99 233</b>
	<b>127 960</b>	<b>164 585</b>

**Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си

инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които са изложени дружествата от Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

### **Анализ на пазарния риск**

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

### **Валутен риск**

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

### **Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2018 г. Групата не е изложена на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

### **Други ценови рискове**

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

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

Краткосрочните финансови активи, описани по-горе, се държат с цел търговия на Българска фондова борса- София.

### Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

<b>Финансови активи</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Търговски и други вземания	44 165	14 894
Вземания от свързани лица	11 981	28 529
Пари и парични еквиваленти	7 721	367
Дългови инструменти по амортизирана стойност:	<b>63 867</b>	-
Кредити и вземания:	-	<b>43 790</b>
Капиталови инструменти	14 794	14 422
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:	<b>14 794</b>	<b>14 422</b>
Капиталови инструменти	-	2 209
Финансови активи на разположение за продажба:	-	<b>2 209</b>
Пари и парични еквиваленти	-	<b>749</b>
	<b>78 661</b>	<b>61 170</b>

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

Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и

географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2018 г.	Текущи До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Нетекучи Над 5 години '000 лв.	Общо
Заеми	34 888	63 067		97 955
Търговски и други задължения	29 614	-	-	29 614
Задължения по финансов лизинг	202	189	-	391
<b>Общо</b>	<b>64 704</b>	<b>63 256</b>	<b>-</b>	<b>127 960</b>

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични

средства и търговски вземания. 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.

### Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>	<b>68 959</b>	<b>30 254</b>
Заеми	97 955	129 110
- Пари и парични еквиваленти	(7 721)	(749)
<b>Нетен дълг</b>	<b>90 234</b>	<b>128 361</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>159 193</b>	<b>158 615</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>57%</b>	<b>81%</b>

30.04.2019 г.  
Гр.София

Изпълнителен директор.....  
Бисер Лозев /



Бисер Лозев /