



**ДО**  
**Комисия за Финансов Надзор,**  
**ул. „Будапеща“ № 16,**  
**гр. София – 1000**

**КОПИЕ ДО**  
**„Българска Фондова Борса“ АД,**  
**ул. „Три уши“ № 6,**  
**гр. София – 1301**

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Приложение: Съгласно текста!*

Варна,  
29.12.2020г.

С уважение:

Управител: \_\_\_\_\_  
/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_  
/ д-р Я. Русинов /

**Доклад**  
**на „АБВ Инвестиции“ ЕООД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД**  
 ISIN код на емисията: BG2100003206  
 Борсов код на емисията: 6R2B  
 Емитент: РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД  
 Период: 01.07.2020 г.- 30.09.2020 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД на 06.03.2020 г.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2020г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е без промяна. Дружеството е от холдингов тип и основно се занимава с придобиване, управление, оценка и продажба на участия в търговски 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 търговски сделки и други. Дружеството може да извършва и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД за посочения период.

### 1.1 Анализ на активите

Към 30.09.2020 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД са 273 837 хил. лв.

Активи	Q3 2020 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Δ Q3 2020 / Q2 2020	% от активите към 30.09.2020 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	10452	94490	-88.94%	3.82%
Инвестиционни имоти	113734	88710	28.21%	41.53%
Нематериални активи	6116	6473	-5.52%	2.23%
Репутация	0	6488	-100.00%	0.00%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.29%
Отсрочени данъчни активи	1445	1553	-6.95%	0.53%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>132 547</b>	<b>198 514</b>	<b>-33.23%</b>	<b>48.40%</b>

**Текущи активи**

Финансови активи по амортизирана стойност	52429	49820	5.24%	19.15%
Материални запаси	29402	33163	-11.34%	10.74%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	18170	15584	16.59%	6.64%
Предплащания и други активи	20249	21144	-4.23%	7.39%
Вземания от свързани лица	9232	10043	-8.08%	3.37%
Пари и парични еквиваленти	11808	36798	-67.91%	4.31%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>141 290</b>	<b>166 552</b>	<b>-15.17%</b>	<b>51.60%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>273 837</b>	<b>365 066</b>	<b>-24.99%</b>	<b>100.00%</b>

През третото тримесечие на 2020г. нетекущите активи отбелязват спад от 33.23%. Като абсолютна стойност най-голям спад има в Имоти, машини и съоръжения. От друга страна, съществен ръст отбелязват инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата намаляват с 15.17%. По-съществен спад се забелязва в паричните средства на дружеството и материалните запаси. Ръст има в краткосрочните финансови активи.

**1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите**

Собствен капитал и пасиви	Q3 2020 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Δ Q3 2020 / Q2 2020	% от СК и пасивите към 30.09.2020 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	20.45%
Други резерви	100	100	0.00%	0.04%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	5.84%
Неразпределена печалба/загуба	13194	8715	51.39%	4.82%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>85 305</b>	<b>80 826</b>	<b>5.54%</b>	<b>31.15%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>1346</b>	<b>1181</b>	<b>13.97%</b>	<b>0.49%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>86 651</b>	<b>82 007</b>	<b>5.66%</b>	<b>31.64%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Заеми	98451	106840	-7.85%	35.95%
Задължения по лизингови договори	4384	86630	-94.94%	1.60%
Пенсионни и други задължения	209	209	0.00%	0.08%
Отсрочени данъчни пасиви	6555	6590	-0.53%	2.39%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>109 599</b>	<b>200 269</b>	<b>-45.27%</b>	<b>40.02%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Заеми	35475	35506	-0.09%	12.95%

Търговски и други задължения	36113	39062	-7.55%	13.19%
Задължения по лизингови договори	3489	5551	-37.15%	1.27%
Пенсионни и други задължения към персонала	1265	1445	-12.46%	0.46%
Данъчни задължения	725	908	-20.15%	0.26%
Задължения към свързани лица	520	318	63.52%	0.19%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>77 587</b>	<b>82 790</b>	<b>-6.28%</b>	<b>28.33%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>187 186</b>	<b>283 059</b>	<b>-33.87%</b>	<b>68.36%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>273 837</b>	<b>365 066</b>	<b>-24.99%</b>	<b>100.00%</b>

В края на третото тримесечие на 2020г. собственият капитал е в размер на 86 651 хил. лв., което представлява ръст от 5.66% за периода.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 45.27%, като за това допринася основно спада в задълженията по лизингови договори и заеми.

Текущите пасиви през периода намаляват с 6.28% до 77 587 хил. лв. За спада допринасят най-вече търговските и други задължения и задълженията по лизингови договори.

Като цяло пасивите на дружеството спадат с 33.87% през последното тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2020 '000 лв.	Q3 2019 '000 лв.	Δ Q3 2020 / Q3 2019
Приходи от основна дейност	79996	100628	-20.50%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	0	3662	-100.00%
Промяна в справедливата стойност на финансови активи	0	694	-100.00%
Други приходи	214	42	409.52%
Печалба от продажба на нетекучи активи	1953	0	
Разходи за материали	-581	-2387	-75.66%
Разходи за външни услуги	-6052	-17863	-66.12%
Разходи за персонала	-9907	-12431	-20.30%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-9971	-1692	489.30%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-54343	-67642	-19.66%
Други разходи	-490	-1127	-56.52%
Печалба от бизнескомбинации	0	1006	-100.00%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>819</b>	<b>2890</b>	<b>-71.66%</b>
Финансови разходи	-3737	-3442	8.57%

Финансови приходи	2858	1133	152.25%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-879</b>	<b>-2309</b>	<b>-61.93%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-60</b>	<b>581</b>	<b>-110.33%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	91	-19	-578.95%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>31</b>	<b>562</b>	<b>-94.48%</b>
<b>Общо всеобхватен доход принадлежащ на:</b>	<b>31</b>	<b>562</b>	<b>-94.48%</b>
Собствениците на дружеството-майка	-48	920	
Неконтролиращо участие	79	-358	

Към 30.09.2020г. РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 819 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 890 хил. лв. през съпоставимия период на 2019г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 879 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е загуба в размер на 60 хил. лв. Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 31 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината отнасящ се към на собствениците на дружеството-майка е загуба от 48 хил. лв.

#### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q3 2020	Q2 2020
Текуща ликвидност	1.8211	2.0117
Бърза ликвидност	1.4421	1.6112
Незабавна ликвидност	1.0621	1.2345
Абсолютна ликвидност	0.1522	0.4445

В края на третото тримесечие на 2020г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на второто тримесечие на 2020г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q3 2020	Q2 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4002	0.5486
Общ дълг/Активи	0.6836	0.7754
Общ дълг/Собствен капитал	2.1602	3.4516
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.1602	4.4516

Към 30.09.2020г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на второто тримесечие на 2020г.

## **2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.**

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 36 751 098.26 лв. Срокът на полицата е до 21.04.2029г.

## **3 Изразходване на средствата от облигационния заем.**

Съгласно отчета на емитента и проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите, набраните постъпления от облигационния заем в размер на 29 980 хил. лв. са използвани за следните направления (подредени в низходящ ред по приоритет на използванията):

- Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия от холдинговата структура – 11 823 хил. лв. Тези инвестиции, от своя страна, са предназначени и за развитие на брандовете, собственост на Групата, чрез разширяване на мрежата от обекти за търговия и включват:

- 6 600 хил. лв. за инвестиции в дъщерното дружество „Баумакс България“ ООД (част от тези средства ще се използват за развитие на брандовете, собственост на дъщерното дружество, чрез разширяване на мрежата от обекти за търговия на дребно и на търговията със стоки за бита);

- 630 хил. лв. за инвестиции в дъщерното дружество „Хит Хипермаркет“ ЕООД;

- 4 593 хил. лв. за инвестиции дъщерното дружество „Агробизнес Истейтс“ ЕАД (основно за увеличение на капитала на дружеството).

- Оптимизация на капиталовата структура на холдинговата структура. Подобряване на доходността на собствения капитал, чрез оптимизиране на задълженията и постигане на по-ниски лихвени нива – 18 372 хил. лв. Това направление включва:

- 17 083 хил. лв. за погасяване на остатъчната главница по банков кредит (с оригинален размер 17 130 хил. евро), и с по-висока от Облигационния заем лихва от 4.2%;

- 1 289 хил. лв. за погасяване на различни други задължения на по-ниска стойност.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 3.6% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L).

Облигационният заем е за период от 9 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации. Главницата се изплаща на дванадесет вноски, дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията. Първите 11 амортизационни плащания са в размер на 2 499 900лв., а последното е в размер на 2 501 100лв.

Към датата на настоящия доклад емитентът е извършил всички дължими лихвени плащания.

#### 4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

Към 30.09.2020г. стойността на показателя е 0.6836 (**68.36%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

Към 30.09.2020г. стойността на показателя е **0.9449**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидиранения баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Към 30.09.2020г. стойността на показателя е **1.82**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

#### 5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

29.12.2020г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /