



**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,  
29.03.2021г.

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: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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 четвъртото 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 31.12.2020 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД са 270 806 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>Q3 2020</b>	<b>Δ Q4 2020</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2020</b>	<b>към 31.12.2020 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	7373	10452	-29.46%	2.72%
Инвестиционни имоти	115900	113734	1.90%	42.80%
Нематериални активи	5986	6116	-2.13%	2.21%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.30%
Отсрочени данъчни активи	1181	1445	-18.27%	0.44%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>131 240</b>	<b>132 547</b>	<b>-0.99%</b>	<b>48.46%</b>
<b>Текущи активи</b>				

Финансови активи по амортизирана стойност	52661	52429	0.44%	19.45%
Материални запаси	27637	29402	-6.00%	10.21%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	18359	18170	1.04%	6.78%
Предплащания и други активи	19812	20249	-2.16%	7.32%
Вземания от свързани лица	8947	9232	-3.09%	3.30%
Пари и парични еквиваленти	12150	11808	2.90%	4.49%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>139 566</b>	<b>141 290</b>	<b>-1.22%</b>	<b>51.54%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>270 806</b>	<b>273 837</b>	<b>-1.11%</b>	<b>100.00%</b>

През четвъртото тримесечие на 2020г. нетекущите активи отбелязват спад от 1%. Като абсолютна стойност най-голям спад има в Имоти, машини и съоръжения, а ръст отбелязват инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата намаляват с 1.22%. По-съществен спад се забелязва в материалните запаси. Ръст има в паричните средства.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от СК и пасивите към 31.12.2020 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	20.68%
Други резерви	100	100	0.00%	0.04%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	5.91%
Неразпределена печалба/загуба	15656	13194	18.66%	5.78%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>87 767</b>	<b>85 305</b>	<b>2.89%</b>	<b>32.41%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>1370</b>	<b>1346</b>	<b>1.78%</b>	<b>0.51%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>89 137</b>	<b>86 651</b>	<b>2.87%</b>	<b>32.92%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Заеми	71727	98451	-27.14%	26.49%
Задължения по лизингови договори	314	4384	-92.84%	0.12%
Пенсионни и други задължения	242	209	15.79%	0.09%
Отсрочени данъчни пасиви	6498	6555	-0.87%	2.40%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>78 781</b>	<b>109 599</b>	<b>-28.12%</b>	<b>29.09%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Заеми	62442	35475	76.02%	23.06%
Търговски и други задължения	33169	36113	-8.15%	12.25%
Задължения по лизингови договори	4618	3489	32.36%	1.71%

Пенсионни и други задължения към персонала	961	1265	-24.03%	0.35%
Данъчни задължения	916	725	26.34%	0.34%
Задължения към свързани лица	782	520	50.38%	0.29%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>102 888</b>	<b>77 587</b>	<b>32.61%</b>	<b>37.99%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>181 669</b>	<b>187 186</b>	<b>-2.95%</b>	<b>67.08%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>270 806</b>	<b>273 837</b>	<b>-1.11%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2020г. собственият капитал е в размер на 89 137 хил. лв., което представлява ръст от 2.87% за периода.

Нетекещите пасиви през периода спадат с 28.12%, като за това допринася спада в нетекещите заеми и задълженията по лизингови договори.

Текущите пасиви през периода нарастват с 32.61% до 102 888 хил. лв. За повишението допринася най-вече увеличението на краткосрочните заеми.

Като цяло пасивите на дружеството спадат с 2.95% през последното тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2020 '000 лв.	Q4 2019 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q4 2019
Приходи от основна дейност	105976	124578	-14.93%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2161	5500	-60.71%
Печалба от бизнескомбинации	-	2637	-100.00%
Промяна в справедливата стойност на финансови активи	-	562	-100.00%
Други приходи	7159	-	
Печалба от продажба на нетекучи активи	1953	-	
Разходи за материали	-792	-1306	-39.36%
Разходи за външни услуги	-7786	-10113	-23.01%
Разходи за персонала	-13427	-14335	-6.33%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-13227	-13612	-2.83%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-71730	-85085	-15.70%
Разходи за очаквани кредитни загуби нетно	-	-2019	-100.00%
Загуба от продажба на нетекучи активи	-	-37	-100.00%
Други разходи	-5558	-1017	446.51%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>4 729</b>	<b>5 753</b>	<b>-17.80%</b>

Финансови приходи	2913	2018	44.35%
Финансови разходи	-5240	-7547	-30.57%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-2 327</b>	<b>-5 529</b>	<b>-57.91%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>2 402</b>	<b>224</b>	<b>972.32%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-202	100	-302.00%
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>2 200</b>	<b>324</b>	<b>579.01%</b>
<b>Друг всеобхватен доход, нетно от данъци</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>-100.00%</b>
<b>Общо всеобхватен доход принадлежащ на:</b>	<b>2 200</b>	<b>319</b>	<b>589.66%</b>
Собствениците на дружеството-майка	2097	520	
Неконтролиращо участие	103	-201	

Към 31.12.2020г. РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 4 729 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 5 753 хил. лв. през съпоставимия период на 2019г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 2 327 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е загуба в размер на 2 402 хил. лв. Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 2 200 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината отнасящ се към на собствениците на дружеството-майка е печалба в размер на 2 097 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	Q4 2020	Q3 2020
Текуща ликвидност	1.3565	1.8211
Бърза ликвидност	1.0879	1.4421
Незабавна ликвидност	0.8084	1.0621
Абсолютна ликвидност	0.1181	0.1522

В края на четвъртото тримесечие на 2020г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на третото 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	Q4 2020	Q3 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.2909	0.4002

Общ дълг/Активи	0.6708	0.6836
Общ дълг/Собствен капитал	2.0381	2.1602
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.0381	3.1602

Към 31.12.2020г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на третото 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 брендовете, 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 брендовете, 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 31.12.2020г няма дължими лихвени плащания. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил изплащането на падежиралото през март 2021г лихвено плащане.

#### 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 31.12.2020г. стойността на показателя е 0.6708 (**67.08%**);

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е **1.51**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания 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 31.12.2020г. стойността на показателя е **1.36**.

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.

29.03.2021г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /