



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,
28.06.2021г.

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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 първото тримесечие на 2021г. 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 31.03.2021 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД са 295 906 хил. лв.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Δ Q1 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2020	към 31.03.2021 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	18139	21381	-15.16%	6.13%
Инвестиционни имоти	121640	115847	5.00%	41.11%
Нематериални активи	6047	6184	-2.22%	2.04%
Репутация	6497	6488	0.14%	2.20%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.27%
Отсрочени данъчни активи	1742	1707	2.05%	0.59%
Общо нетекущи активи	154 865	152 407	1.61%	52.34%

Текущи активи

Финансови активи по амортизирана стойност	47112	43261	8.90%	15.92%
Материални запаси	36143	30661	17.88%	12.21%
Вземания от свързани лица	374	8931	-95.81%	0.13%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	15773	15773	0.00%	5.33%
Предплащания и други активи	33664	32361	4.03%	11.38%
Пари и парични еквиваленти	7975	13061	-38.94%	2.70%
Общо текущи активи	141 041	144 048	-2.09%	47.66%
Общо активи	295 906	296 455	-0.19%	100.00%

През първото тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват ръст от 1.61%. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в инвестиционните имоти, а най-голям спад се забелязва при имоти, машини и съоръжения.

Текущите активи на групата намаляват с 2.09%. Спад се забелязва при вземанията от свързани лица и паричните средства. Ръст има в материалните запаси, финансовите активи по амортизирана стойност и предплащанията и други активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q4 2020	% от СК и пасивите към 31.03.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	18.93%
Други резерви	93	93	0.00%	0.03%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	5.41%
Неразпределена печалба/загуба	11783	13367	-11.85%	3.98%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	83 887	85 471	-1.85%	28.35%
Неконтролиращо участие	2716	1836	47.93%	0.92%
Общо собствен капитал	86 603	87 307	-0.81%	29.27%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по лизингови договори	3342	6680	-49.97%	1.13%
Заеми	79073	79599	-0.66%	26.72%
Пенсионни и други задължения	258	241	7.05%	0.09%
Други дългосрочни пасиви	289	289	0.00%	0.10%
Отсрочени данъчни пасиви	6497	6552	-0.84%	2.20%
Общо нетекущи пасиви	89 459	93 361	-4.18%	30.23%
Текущи пасиви				
Заеми	60182	62597	-3.86%	20.34%

Търговски и други задължения	44333	37016	19.77%	14.98%
Задължения по лизингови договори	13151	13092	0.45%	4.44%
Пенсионни и други задължения към персонала	1450	1170	23.93%	0.49%
Данъчни задължения	527	1130	-53.36%	0.18%
Задължения към свързани лица	201	782	-74.30%	0.07%
Общо текущи пасиви	119 844	115 787	3.50%	40.50%
Общо пасиви	209 303	209 148	0.07%	70.73%
Общо собствен капитал и пасиви	295 906	296 455	-0.19%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2021г. собственият капитал е в размер на 86 603 хил. лв., което представлява спад от 0.81% за периода.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 4.18%, като за това допринася основно спада в нетекущите задължения по лизингови договори.

Текущите пасиви през периода нарастват с 3.5% до 119 844 хил. лв. За повишението допринася основно увеличението на краткосрочните търговски и други задължения. Намаление има в краткосрочните заеми, задълженията към свързани лица и данъчните задължения.

Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие нарастват минимално (с 0.07%).

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2021 '000 лв.	Q1 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q1 2020
Приходи от основна дейност	31832	28133	13.15%
Други приходи	15	167	-91.02%
Печалба от продажба на нетекущи активи	6	-	-
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	52	-	-
Разходи за материали	-632	-624	1.28%
Разходи за външни услуги	-1711	-1825	-6.25%
Разходи за персонала	-4587	-4297	6.75%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-3447	-3921	-12.09%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	548	-	-
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-21906	-19305	13.47%
Други разходи	-976	-1192	-18.12%
Резултат от оперативна дейност	-806	-2864	-71.86%
Финансови приходи	370	260	42.31%

Финансови разходи	-1341	-1893	-29.16%
Резултат от финансова дейност	-971	-1633	-40.54%
Печалба/ Загуба преди данъци	-1777	-4497	-60.48%
Приходи/разходи за данъци върху дохода	30	53	-43.40%
Печалба/ Загуба за периода	-1747	-4444	-60.69%
Общо всеобхватен доход /загуба принадлежащ на:	-1747	-4444	-60.69%
Собствениците на дружеството-майка	-1639	-4305	
Неконтролиращо участие	-108	-139	

Към 31.03.2021г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 806 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 2 864 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Приходите от основна дейност нарастват с 13.15% спрямо съпоставимия период на 2020г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 971 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е загуба в размер на 1 777 хил. лв. Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е загуба в размер на 1 747 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината отнасящ се към на собствениците на дружеството-майка е загуба в размер на 1 639 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	Q1 2021	Q4 2020
Текуща ликвидност	1.1769	1.2441
Бърза ликвидност	0.8753	0.9793
Незабавна ликвидност	0.5913	0.6227
Абсолютна ликвидност	0.0665	0.1128

В края на първото тримесечие на 2021г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на четвъртото 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	Q1 2021	Q4 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3023	0.3149
Общ дълг/Активи	0.7073	0.7055
Общ дълг/Собствен капитал	2.4168	2.3955
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.4168	3.3955

Към 31.03.2021г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г. Подобрене има в показателя Дългосрочен дълг/Активи.

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 изплатил всички падежирали погасителни вноски.

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 активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2021г. стойността на показателя е 0.7073 (**70.73%**);

-- 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.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2021г. стойността на показателя е **-0.65**;

-- 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.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2021г. стойността на показателя е **1.18**.

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.

28.06.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /