



**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,  
01.09.2021г.

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: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 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 второто 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 30.06.2021 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват до 308 738 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Δ Q2 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2021</b>	<b>към 30.06.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	18066	18139	-0.40%	5.85%
Инвестиционни имоти	133554	121640	9.79%	43.26%
Нематериални активи	6008	6047	-0.64%	1.95%
Репутация	6497	6497	0.00%	2.10%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.26%
Отсрочени данъчни активи	227	1742	-86.97%	0.07%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>165 152</b>	<b>154 865</b>	<b>6.64%</b>	<b>53.49%</b>

**Текущи активи**

Финансови активи по амортизирана стойност	65329	47112	38.67%	21.16%
Материални запаси	37355	36143	3.35%	12.10%
Вземания от свързани лица	14	374	-96.26%	0.00%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	21263	15773	34.81%	6.89%
Предплащания и други активи	17618	33664	-47.67%	5.71%
Пари и парични еквиваленти	2007	7975	-74.83%	0.65%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>143 586</b>	<b>141 041</b>	<b>1.80%</b>	<b>46.51%</b>

<b>Общо активи</b>	<b>308 738</b>	<b>295 906</b>	<b>4.34%</b>	<b>100.00%</b>
--------------------	----------------	----------------	--------------	----------------

През второто тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват ръст от 6.64%. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в инвестиционните имоти, а най-голям спад се забелязва при отсрочените данъчни активи.

Текущите активи на групата нарастват с 1.80%. Най-голяма ръст има при финансовите активи по амортизирана стойност, следван от финансовите активи по справедлива стойност в печалбата и загубата. Ръст има и в материалните запаси. Най-голям спад (като абсолютна стойност) се забелязва при предплащанията и други активи, както и при паричните средства.

**1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите**

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Δ Q2 2021</b>	<b>% от СК и пасивите към 30.06.2021 г.</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q1 2021</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	18.14%
Други резерви	93	93	0.00%	0.03%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	5.18%
Неразпределена печалба/загуба	13532	11783	14.84%	4.38%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>85 636</b>	<b>83 887</b>	<b>2.08%</b>	<b>27.74%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>2991</b>	<b>2716</b>	<b>10.13%</b>	<b>0.97%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>88 627</b>	<b>86 603</b>	<b>2.34%</b>	<b>28.71%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по лизингови договори	3353	3342	0.33%	1.09%
Заеми	86915	79073	9.92%	28.15%
Пенсионни и други задължения	241	258	-6.59%	0.08%
Други дългосрочни пасиви	289	289	0.00%	0.09%
Отсрочени данъчни пасиви	4922	6497	-24.24%	1.59%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>95 720</b>	<b>89 459</b>	<b>7.00%</b>	<b>31.00%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				

Заеми	63396	60182	5.34%	20.53%
Търговски и други задължения	44646	44333	0.71%	14.46%
Задължения по лизингови договори	12984	13151	-1.27%	4.21%
Пенсионни и други задължения към персонала	1566	1450	8.00%	0.51%
Данъчни задължения	1799	527	241.37%	0.58%
Задължения към свързани лица	0	201	-100.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>124 391</b>	<b>119 844</b>	<b>3.79%</b>	<b>40.29%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>220 111</b>	<b>209 303</b>	<b>5.16%</b>	<b>71.29%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>308 738</b>	<b>295 906</b>	<b>4.34%</b>	<b>100.00%</b>

В края на второто тримесечие на 2021г. собственият капитал нараства с 2.34% спрямо предходното тримесечие до 88 627 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода нарастват със 7%, като за това допринася основно увеличението в заемите.

Текущите пасиви през периода нарастват с 3.79% до 124 391 хил. лв. Отново за повишението допринася основно увеличението на краткосрочните заеми, както и данъчните задължения. Лек спад се забелязва в задълженията към свързани лица и задълженията по лизингови договори.

Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие нарастват с 5.16%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2021 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Δ Q2 2021 / Q2 2020
Приходи от основна дейност	74447	67627	10.08%
Други приходи	109	198	-44.95%
Печалба от продажба на нетекучи активи	6	-	
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	54	-	
Разходи за материали	-1527	-1002	52.40%
Разходи за външни услуги	-5011	-3841	30.46%
Разходи за персонала	-9442	-8749	7.92%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-6773	-7751	-12.62%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1398	-	
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-50308	-46028	9.30%
Други разходи	-615	-2318	-73.47%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>2338</b>	<b>-1864</b>	<b>-225.43%</b>

Финансови приходи	1018	421	141.81%
Финансови разходи	-3067	-3322	-7.68%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-2049</b>	<b>-2901</b>	<b>-29.37%</b>
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>289</b>	<b>-4765</b>	<b>-106.07%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-202	111	-281.98%
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>87</b>	<b>-4654</b>	<b>-101.87%</b>
<b>Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:</b>	<b>87</b>	<b>-4654</b>	<b>-101.87%</b>
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	118	-4568	
Неконтролиращото участие	-31	-86	

Към 30.06.2021г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 338 хил. лв., което представлява съществено подобрение спрямо реализираната загуба от 1 864 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Приходите от основна дейност нарастват с 10% спрямо съпоставимия период на 2020г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 2 049 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 289 хил. лв. Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 87 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 118 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	Q2 2021	Q1 2021
Текуща ликвидност	1.1543	1.1769
Бърза ликвидност	0.8540	0.8753
Незабавна ликвидност	0.7123	0.5913
Абсолютна ликвидност	0.0161	0.0665

В края на второто тримесечие на 2021г. повечето от разглежданите показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на първото тримесечие на 2021г. Единствено при показателя за незабавна ликвидност има подобрение.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2021	Q1 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3100	0.3023
Общ дълг/Активи	0.7129	0.7073

Общ дълг/Собствен капитал	2.4836	2.4168
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.4836	3.4168

Към 30.06.2021г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо края на първото тримесечие на 2021г.

## 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 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 0.7129 (**71.29%**);

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е **1.99**;

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е **1.15**.

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.

01.09.2021г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /