



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,
29.12.2021г.

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото 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 30.09.2021 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват до 309 775 хил. лв.

Активи	Q3 2021	Q2 2021	Δ Q3 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2021	към 30.09.2021 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	17981	18066	-0.47%	5.80%
Инвестиционни имоти	146724	133554	9.86%	47.36%
Нематериални активи	5965	6008	-0.72%	1.93%
Репутация	6497	6497	0.00%	2.10%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.26%
Отсрочени данъчни активи	227	227	0.00%	0.07%
Общо нетекущи активи	178 194	165 152	7.90%	57.52%

Текущи активи

Финансови активи по амортизирана стойност	56964	65329	-12.80%	18.39%
Материални запаси	34933	37355	-6.48%	11.28%
Вземания от свързани лица	-	14	-100.00%	0.00%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	20586	21263	-3.18%	6.65%
Предплащания и други активи	17983	17618	2.07%	5.81%
Пари и парични еквиваленти	1115	2007	-44.44%	0.36%
Общо текущи активи	131 581	143 586	-8.36%	42.48%

Общо активи	309 775	308 738	0.34%	100.00%
--------------------	----------------	----------------	--------------	----------------

През третото тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват ръст от 7.90%. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата се понижават с 8.36%. Най-голям спад като абсолютна стойност наблюдаваме при финансовите активи по амортизирана стойност. Спад има и при материалните запаси и паричните средства. Лек ръст се наблюдава при „Предплащания и други активи“.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q2 2021	% от СК и пасивите към 30.09.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	18.08%
Други резерви	93	93	0.00%	0.03%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	5.17%
Неразпределена печалба/загуба	13560	13532	0.21%	4.38%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	85 664	85 636	0.03%	27.65%
Неконтролиращо участие	6954	2991	132.50%	2.24%
Общо собствен капитал	92 618	88 627	4.50%	29.90%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по лизингови договори	3407	3353	1.61%	1.10%
Заеми	80334	86915	-7.57%	25.93%
Пенсионни и други задължения	242	241	0.41%	0.08%
Други дългосрочни пасиви	288	289	-0.35%	0.09%
Отсрочени данъчни пасиви	5673	4922	15.26%	1.83%
Общо нетекущи пасиви	89 944	95 720	-6.03%	29.04%
Текущи пасиви				
Заеми	67782	63396	6.92%	21.88%
Търговски и други задължения	43233	44646	-3.16%	13.96%

Задължения по лизингови договори	12997	12984	0.10%	4.20%
Пенсионни и други задължения към персонала	1584	1566	1.15%	0.51%
Данъчни задължения	1617	1799	-10.12%	0.52%
Общо текущи пасиви	127 213	124 391	2.27%	41.07%
Общо пасиви	217 157	220 111	-1.34%	70.10%
Общо собствен капитал и пасиви	309 775	308 738	0.34%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2021г. собственият капитал нараства с 4.5% спрямо предходното тримесечие до 92 618 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се понижават с 6.03%, като за това допринася основно понижението в заемите.

Текущите пасиви през периода нарастват с 2.27% до 127 213 хил. лв. За повишението допринася основно увеличението на краткосрочните заеми. Спад се забелязва в търговските и други задължения, както и в данъчните задължения.

Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие се понижават с 1.34%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2021 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q3 2020
Приходи от основна дейност	114335	79996	42.93%
Други приходи	159	214	-25.70%
Печалба от продажба на нетекущи активи	6	1953	-99.69%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	584	-	
Разходи за материали	-2730	-581	369.88%
Разходи за външни услуги	-11334	-6052	87.28%
Разходи за персонала	-14181	-9907	43.14%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-7017	-9971	-29.63%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2600	-	
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-77378	-54343	42.39%
Други разходи	-1454	-490	196.73%
Резултат от оперативна дейност	3590	819	338.34%
Финансови приходи	1466	2858	-48.71%
Финансови разходи	-4687	-3737	25.42%
Резултат от финансова дейност	-3221	-879	266.44%

Печалба/ Загуба преди данъци	369	-60	-715.00%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-351	91	-485.71%
Печалба/ Загуба за периода	18	31	-41.94%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	18	31	-41.94%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	144	-48	
Неконтролиращото участие	-126	79	

Към 30.09.2021г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 3 590 хил. лв., което представлява съществено подобрене спрямо реализираната печалба от 819 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Приходите от основна дейност нарастват с 42.93% спрямо съпоставимия период на 2020г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 3 221 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 369 хил. лв. Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 18 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 144 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 2021	Q2 2021
Текуща ликвидност	1.0343	1.1543
Бърза ликвидност	0.7597	0.8540
Незабавна ликвидност	0.6184	0.7123
Абсолютна ликвидност	0.0088	0.0161

В края на третото тримесечие на 2021г. четири от четирите разглеждани показатели за ликвидност бележат влошаване спрямо второто тримесечие на 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2021	Q2 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.2904	0.3100
Общ дълг/Активи	0.7010	0.7129
Общ дълг/Собствен капитал	2.3447	2.4836
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.3447	3.4836

Към 30.09.2021г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват спрямо края на второто 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 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 0.7010 (**70.10%**);

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е **1.09**;

-- 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.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.09.2021г. стойността на показателя е **1.03**.

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.

29.12.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /