



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,
04.03.2022г.

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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват до 321 220 хил. лв.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Δ Q4 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2021	към 31.12.2021 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	17887	17981	-0.52%	5.57%
Инвестиционни имоти	136384	146724	-7.05%	42.46%
Нематериални активи	5612	5965	-5.92%	1.75%
Репутация	6497	6497	0.00%	2.02%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.25%
Отсрочени данъчни активи	179	227	-21.15%	0.06%
Общо нетекущи активи	167 359	178 194	-6.08%	52.10%

Текущи активи

Финансови активи по амортизирана стойност	83501	56964	46.59%	25.99%
Материални запаси	36651	34933	4.92%	11.41%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	30014	20586	45.80%	9.34%
Предплащания и други активи	2693	17983	-85.02%	0.84%
Пари и парични еквиваленти	1002	1115	-10.13%	0.31%
Общо текущи активи	153 861	131 581	16.93%	47.90%
Общо активи	321 220	309 775	3.69%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват понижение от 6.08%. Като абсолютна стойност най-голям спад има в инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата се повишават с 16.93%. Най-голям ръст като абсолютна стойност наблюдаваме при финансовите активи по амортизирана стойност. Значително повишение има и при финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Значим спад има в предплащанията и други активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q3 2021	% от СК и пасивите към 31.12.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	17.44%
Други резерви	93	93	0.00%	0.03%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.98%
Неразпределена печалба/загуба	15279	13560	12.68%	4.76%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	87 383	85 664	2.01%	27.20%
Неконтролиращо участие	9563	6954	37.52%	2.98%
Общо собствен капитал	96 946	92 618	4.67%	30.18%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по лизингови договори	3431	3407	0.70%	1.07%
Заеми	121380	80334	51.09%	37.79%
Пенсионни и други задължения	325	242	34.30%	0.10%
Други дългосрочни пасиви	288	288	0.00%	0.09%
Отсрочени данъчни пасиви	5418	5673	-4.49%	1.69%
Общо нетекущи пасиви	130 842	89 944	45.47%	40.73%
Текущи пасиви				
Заеми	36053	67782	-46.81%	11.22%
Търговски и други задължения	41660	43233	-3.64%	12.97%

Задължения по лизингови договори	13142	12997	1.12%	4.09%
Пенсионни и други задължения към персонала	1179	1584	-25.57%	0.37%
Данъчни задължения	1390	1617	-14.04%	0.43%
Задължения към свързани лица	8	-		0.00%
Общо текущи пасиви	93 432	127 213	-26.55%	29.09%
Общо пасиви	224 274	217 157	3.28%	69.82%
Общо собствен капитал и пасиви	321 220	309 775	3.69%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2021г. собственият капитал нараства с 4.67% спрямо предходното тримесечие до 96 946 хил. лв. Нетекущите пасиви през периода се увеличават с 45.47%, като за това допринася основно ръста в заемите.

Текущите пасиви през периода се понижават с 26.55% до 93 432 хил. лв. За понижението допринася основно спада на заемите и търговските и други задължения.

Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие се увеличават с 3.28%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q4 2020
Приходи от основна дейност	148419	138851	6.89%
Други приходи	909	6283	-85.53%
Печалба от продажба на нетекущи активи	4875	-	
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	2264	215	953.02%
Печалба от промяна на срока на лизинговите договори	-	1609	-100.00%
Разходи за материали	-4346	-2134	103.66%
Разходи за външни услуги	-10099	-9964	1.35%
Разходи за персонала	-19144	-17986	6.44%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-13399	-16325	-17.92%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1278	2161	-40.86%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-100490	-94263	6.61%
Други разходи	-2343	-1465	59.93%
Разходи за очаквани кредитни загуби нетно	-	-3751	-100.00%
Резултат от оперативна дейност	7924	3231	145.25%
Финансови приходи	1865	2715	-31.31%
Финансови разходи	-5741	-5807	-1.14%

Резултат от финансова дейност	-3876	-3092	25.36%
Печалба/ Загуба преди данъци	4048	139	2812.23%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-400	553	-172.33%
Печалба/ Загуба за периода	3648	692	427.17%
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	-5	-100.00%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	3648	687	431.00%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3516	619	
Неконтролиращото участие	132	68	

Към 31.12.2021г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 7 924 хил. лв., което представлява съществено подобрене спрямо реализираната печалба от 3 231 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Приходите от основна дейност нарастват с 6.89% спрямо съпоставимия период на 2020г, а прихода от операции с финансови инструменти над 9.5 пъти. Като цяло разходите също нарастват, но в по-малка степен от приходите. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 3 876 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 4 048 хил. лв. Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 3 648 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 3 648 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 2021	Q3 2021
Текуща ликвидност	1.6468	1.0343
Бърза ликвидност	1.2545	0.7597
Незабавна ликвидност	1.2257	0.6184
Абсолютна ликвидност	0.0107	0.0088

В края на четвъртото тримесечие на 2021г. четири от четирите разглеждани показатели за ликвидност бележат подобрене спрямо третото 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	Q4 2021	Q3 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4073	0.2904
Общ дълг/Активи	0.6982	0.7010
Общ дълг/Собствен капитал	2.3134	2.3447
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.3134	3.3447

Към 31.12.2021г. три от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента – „Общ дълг/Активи“. „Общ дълг/Собствен капитал“ и Ливъриджа леко се подобряват спрямо края на третото тримесечие на 2021г. Влошаване бележи Дългосрочни дълг спрямо активите.

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.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armееc-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

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 31.12.2021г. стойността на показателя е 0.6982 (**69.82%**);

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **1.77**;

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е **1.65**.

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 Обстоятельства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

04.03.2022г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /