



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,
24.06.2022г.

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: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 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 2022г. 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 31.03.2022 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД намаляват с 0.75% спрямо предходното тримесечие до 352 298 хил. лв.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Δ Q1 2022	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2021	към 31.03.2022 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	46416	49481	-6.19%	13.18%
Инвестиционни имоти	137941	137591	0.25%	39.15%
Нематериални активи	5467	5612	-2.58%	1.55%
Репутация	6497	6497	0.00%	1.84%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.23%
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	11258	11258	0.00%	3.20%

Отсрочени данъчни активи	448	1824	-75.44%	0.13%
Общо нетекущи активи	208 827	213 063	-1.99%	59.28%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	70407	66841	5.34%	19.99%
Материални запаси	38893	36651	6.12%	11.04%
Вземания от свързани лица	2080	3515	-40.83%	0.59%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	28404	30014	-5.36%	8.06%
Предплащания и други активи	2667	3422	-22.06%	0.76%
Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	-	438	-100.00%	0.00%
Пари и парични еквиваленти	1020	1001	1.90%	0.29%
Общо текущи активи	143 471	141 882	1.12%	40.72%
Общо активи	352 298	354 945	-0.75%	100.00%

През първото тримесечие на 2022г. нетекущите активи отбелязват понижение от 1.99%. Като абсолютна стойност най-голям спад има в имоти, машини и съоръжения, както и в отсрочените данъчни активи.

Текущите активи на групата се повишават с 1.12%. Най-голям ръст като абсолютна стойност наблюдаваме при финансовите активи по амортизирана стойност. Значително повишение има и при материалните запаси. По-съществен спад (като абсолютна сума) се наблюдава при финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата и вземанията от свързани лица.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q4 2021	% от СК и пасивите към 31.03.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.90%
Други резерви	-834	-834	0.00%	-0.24%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.54%
Неразпределена печалба/загуба	16940	15719	7.77%	4.81%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	88 117	86 896	1.41%	25.01%
Неконтролиращо участие	10573	9507	11.21%	3.00%
Общо собствен капитал	98 690	96 403	2.37%	28.01%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по лизингови договори	32609	37169	-12.27%	9.26%
Заеми	128838	128972	-0.10%	36.57%
Пенсионни и други задължения	325	325	0.00%	0.09%

Други дългосрочни пасиви	299	288	3.82%	0.08%
Отсрочени данъчни пасиви	4878	6540	-25.41%	1.38%
Общо нетекущи пасиви	166 949	173 294	-3.66%	47.39%
Текущи пасиви				
Заеми	29650	28628	3.57%	8.42%
Търговски и други задължения	41728	41856	-0.31%	11.84%
Задължения по лизингови договори	12202	12201	0.01%	3.46%
Пенсионни и други задължения към персонала	1458	1174	24.19%	0.41%
Данъчни задължения	1349	1169	15.40%	0.38%
Задължения към свързани лица	272	220	23.64%	0.08%
Общо текущи пасиви	86 659	85 248	1.66%	24.60%
Общо пасиви	253 608	258 542	-1.91%	71.99%
Общо собствен капитал и пасиви	352 298	354 945	-0.75%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2022г. собственият капитал нараства с 2.37% спрямо предходното тримесечие до 98 690 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 3.66%, като за това допринася основно спада в задължения по лизингови договори. Текущите пасиви през периода се повишават с 1.66% до 86 659 хил. лв., като най-голям ръст в абсолютна стойност има при текущите заеми. Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие намаляват с 1.91%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2022	Q1 2021	Δ Q1 2022 / Q1 2021
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	35413	31832	11.25%
Други приходи	990	15	6500.00%
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	6	-100.00%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	307	52	490.38%
Разходи за материали	-1150	-632	81.96%
Разходи за външни услуги	-2250	-1711	31.50%
Разходи за персонала	-4773	-4587	4.05%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-3317	-3447	-3.77%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	350	548	-36.13%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-23740	-21906	8.37%
Други разходи	-159	-976	-83.71%
Резултат от оперативна дейност	1671	-806	-307.32%

Финансови приходи	131	370	-64.59%
Финансови разходи	-1624	-1341	21.10%
Резултат от финансова дейност	-1493	-971	53.76%
Печалба/ Загуба преди данъци	178	-1777	-110.02%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	44	30	46.67%
Печалба/ Загуба за периода	222	-1747	-112.71%
Общ всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	222	-1747	-112.71%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	359	-1639	
Неконтролиращото участие	-137	-108	

Към 31.03.2022г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 1 671 хил. лв., което представлява съществено подобрене спрямо реализираната загуба от 806 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Приходите от основна дейност нарастват с 11.25% (с почти 3.6 млн. лв.) спрямо съпоставимия период на 2021г. Като цяло разходите също нарастват, но с по-малка сума от приходите. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 1 493 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 178 хил. лв. Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 222 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 359 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 2022	Q4 2021
Текуща ликвидност	1.6556	1.6643
Бърза ликвидност	1.2068	1.2293
Незабавна ликвидност	1.1520	1.1479
Абсолютна ликвидност	0.0118	0.0117

В края на първото тримесечие на 2022г. показателите за текуща и бърза ликвидност леко се влошават, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност бележат леко подобрене спрямо четвъртото 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	Q1 2022	Q4 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4739	0.4882
Общ дълг/Активи	0.7199	0.7284
Общ дълг/Собствен капитал	2.5697	2.6819
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.5697	3.6819

Към 31.03.2022г. и четирите разглеждани показателя за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

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/armees-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 31.03.2022г. стойността на показателя е 0.7199 (**71.99%**);

-- 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 31.03.2022г. стойността на показателя е **1.36**;

-- 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 31.03.2022г. стойността на показателя е **1.66**.

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.

24.06.2022г.

Управител: И. Петров Управител: д-р Я. Русинов