



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,
01.09.2022г.

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: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 второто 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 30.06.2022 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 0.96% спрямо предходното тримесечие до 355 682 хил. лв.

Активи	Q2 2022	Q1 2022	Δ Q2 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2022	към 30.06.2022 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	46421	46416	0.01%	13.05%
Инвестиционни имоти	138715	137941	0.56%	39.00%
Нематериални активи	5328	5467	-2.54%	1.50%
Репутация	6497	6497	0.00%	1.83%
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	800	0.00%	0.22%
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	11258	11258	0.00%	3.17%

Отсрочени данъчни активи	327	448	-27.01%	0.09%
Общо нетекущи активи	209 346	208 827	0.25%	58.86%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	67507	70407	-4.12%	18.98%
Материални запаси	42843	38893	10.16%	12.05%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	26543	28404	-6.55%	7.46%
Вземания от свързани лица	3619	2080	73.99%	1.02%
Предплащания и други активи	4828	2667	81.03%	1.36%
Пари и парични еквиваленти	996	1020	-2.35%	0.28%
Общо текущи активи	146 336	143 471	2.00%	41.14%
Общо активи	355 682	352 298	0.96%	100.00%

През второто тримесечие на 2022г. нетекущите активи отбелязват лек ръст от 0.25%. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в инвестиционните имоти, а спад се забелязва при нематериалните активи и в отсрочените данъчни активи.

Текущите активи на групата се повишават с 2%. Най-голям ръст като абсолютна стойност наблюдаваме при материалните запаси, следвани от предплащанията и другите активи и вземанията от свързани лица. По-съществени понижения има при финансовите активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q1 2022	% от СК и пасивите към 30.06.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.75%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.50%
Други резерви	-834	-834	0.00%	-0.23%
Неразпределена печалба/загуба	16134	16940	-4.76%	4.54%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	87 311	88 117	-0.91%	24.55%
Неконтролиращо участие	8609	10573	-18.58%	2.42%
Общо собствен капитал	95 920	98 690	-2.81%	26.97%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	128442	128838	-0.31%	36.11%
Задължения по лизингови договори	33178	32609	1.74%	9.33%
Пенсионни и други задължения	325	325	0.00%	0.09%
Други дългосрочни пасиви	295	299	-1.34%	0.08%
Отсрочени данъчни пасиви	4867	4878	-0.23%	1.37%
Общо нетекущи пасиви	167 107	166 949	0.09%	46.98%

Текущи пасиви

Заеми	29774	29650	0.42%	8.37%
Търговски и други задължения	47765	41728	14.47%	13.43%
Задължения по лизингови договори	12219	12202	0.14%	3.44%
Пенсионни и други задължения към персонала	1542	1458	5.76%	0.43%
Данъчни задължения	1355	1349	0.44%	0.38%
Задължения към свързани лица	-	272	-100.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	92 655	86 659	6.92%	26.05%
Общо пасиви	259 762	253 608	2.43%	73.03%
Общо собствен капитал и пасиви	355 682	352 298	0.96%	100.00%

В края на второто тримесечие на 2022г. собственият капитал намалява с 2.81% спрямо предходното тримесечие до 95 920 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода нямат големи изменения. Забелязва се спад при заемите, докато задълженията по лизингови договори нарастват. Текущите пасиви през периода се повишават с 6.92% до 92 655 хил. лв., като най-голям ръст в абсолютна стойност има при търговските и други задължения. Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие нарастват с 2.43%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2022	Q2 2021	Δ Q2 2022 / Q2 2021
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	85635	74447	15.03%
Други приходи	666	109	511.01%
Печалба от продажба на нетекучи активи	-	6	-100.00%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	356	54	559.26%
Разходи за материали	-2791	-1527	82.78%
Разходи за външни услуги	-7743	-5011	54.52%
Разходи за персонала	-9911	-9442	4.97%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-6619	-6773	-2.27%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1400	1398	0.14%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-57652	-50308	14.60%
Други разходи	-392	-615	-36.26%
Резултат от оперативна дейност	2949	2338	26.13%
Финансови приходи	1176	1018	15.52%
Финансови разходи	-3931	-3067	28.17%
Резултат от финансова дейност	-2755	-2049	34.46%

Печалба/ Загуба преди данъци	194	289	-32.87%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	88	-202	-143.56%
Печалба/ Загуба за периода	282	87	224.14%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	282	87	224.14%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	334	118	
Неконтролиращото участие	-52	-31	

Към 30.06.2022г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 2 949 хил. лв., което представлява ръст от 26% спрямо реализираната печалба от 2 338 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Приходите от основна дейност нарастват с 15% спрямо съпоставимия период на 2021г. Разходите също нарастват значително. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 2 755 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 194 хил. лв. (с близо 33% по-малка спрямо печалбата през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 282 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 334 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 2022	Q1 2022
Текуща ликвидност	1.5794	1.6556
Бърза ликвидност	1.1170	1.2068
Незабавна ликвидност	1.0258	1.1520
Абсолютна ликвидност	0.0107	0.0118

В края на второто тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност се влошават спрямо предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2022	Q1 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4698	0.4739
Общ дълг/Активи	0.7303	0.7199
Общ дълг/Собствен капитал	2.7081	2.5697
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.7081	3.5697

Към 30.06.2022г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене се забелязва при 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.

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 30.06.2022г. стойността на показателя е 0.7303 (**73.03%**);

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **1.07**;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **1.58**.

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.

01.09.2022г.

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