

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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 третото 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 30.09.2022 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД намаляват с 1.05% спрямо предходното тримесечие до 351 941 хил. лв.

Активи	Q3 2022 ‘000 лв.	Q2 2022 ‘000 лв.	Δ Q3 2022 / Q2 2022	% от активите към 30.09.2022 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	46490	46421	0.15%	13.21%
Инвестиционни имоти	138995	138715	0.20%	39.49%
Нематериални активи	5242	5328	-1.61%	1.49%
Репутация	6497	6497	0.00%	1.85%
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	348	327	6.42%	0.10%

Общо нетекущи активи	209 630	209 346	0.14%	59.56%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	65284	67507	-3.29%	18.55%
Материални запаси	41090	42843	-4.09%	11.68%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	23466	26543	-11.59%	6.67%
Вземания от свързани лица	3261	3619	-9.89%	0.93%
Предплащания и други активи	7833	4828	62.24%	2.23%
Пари и парични еквиваленти	1377	996	38.25%	0.39%
Общо текущи активи	142 311	146 336	-2.75%	40.44%
Общо активи	351 941	355 682	-1.05%	100.00%

През третото тримесечие на 2022г. нетекущите активи отбелязват лек ръст от 0.14%. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в инвестиционните имоти, а спад се забелязва при нематериалните активи.

Текущите активи на групата се понижават с 2.75%. Най-голям спад в абсолютна стойност наблюдаваме при финансовите активи, следвани от материалните запаси. Повишение се наблюдава при предплащанията и другите активи, както и при паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022	Q2 2022	Δ Q3 2022	% от СК и пасивите към 30.09.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2022	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.91%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.55%
Други резерви	-834	-834	0.00%	-0.24%
Неразпределена печалба/загуба	16885	16134	4.65%	4.80%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	88 062	87 311	0.86%	25.02%
Неконтролиращо участие	8596	8609	-0.15%	2.44%
Общо собствен капитал	96 658	95 920	0.77%	27.46%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	128386	128442	-0.04%	36.48%
Задължения по лизингови договори	33174	33178	-0.01%	9.43%
Пенсионни и други задължения	325	325	0.00%	0.09%
Други дългосрочни пасиви	299	295	1.36%	0.08%
Отсрочени данъчни пасиви	4907	4867	0.82%	1.39%
Общо нетекущи пасиви	167 091	167 107	-0.01%	47.48%
Текущи пасиви				

Заеми	30075	29774	1.01%	8.55%
Търговски и други задължения	42644	47765	-10.72%	12.12%
Задължения по лизингови договори	12735	12219	4.22%	3.62%
Пенсионни и други задължения към персонала	1558	1542	1.04%	0.44%
Данъчни задължения	1180	1355	-12.92%	0.34%
Общо текущи пасиви	88 192	92 655	-4.82%	25.06%
Общо пасиви	255 283	259 762	-1.72%	72.54%
Общо собствен капитал и пасиви	351 941	355 682	-1.05%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2022г. собственият капитал на Групата се увеличава с 0.77% спрямо предходното тримесечие до 96 658 хил. лв. Увеличението се дължи на реализираната печалба през периода.

Нетекущите пасиви през периода нямат съществени изменения. Забелязва се спад при заемите, докато отсрочените данъчни пасиви нарастват. Текущите пасиви през периода се понижават с 4.82% до 88 192 хил. лв., като най-голям спад в абсолютна стойност има при търговските и други задължения. Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие намаляват с 1.72%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2022 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q3 2021
Приходи от основна дейност	130734	114335	14.34%
Други приходи	1697	159	967.30%
Печалба от продажба на нетекучи активи	-	6	-100.00%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	437	584	-25.17%
Приходи от дивиденди	342	-	
Разходи за материали	-4834	-2730	77.07%
Разходи за външни услуги	-11083	-11334	-2.21%
Разходи за персонала	-14872	-14181	4.87%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-9909	-7017	41.21%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1400	2600	-46.15%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-88366	-77378	14.20%
Други разходи	-473	-1454	-67.47%
Резултат от оперативна дейност	5073	3590	41.31%
Финансови приходи	1360	1466	-7.23%
Финансови разходи	-5521	-4687	17.79%

Резултат от финансова дейност	-4161	-3221	29.18%
Печалба/ Загуба преди данъци	912	369	147.15%
Приходи/разходи за данъци върху дохода	149	-351	-142.45%
Печалба/ Загуба за периода	1061	18	5794.44%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	1061	18	5794.44%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1125	144	
Неконтролиращото участие	-64	-126	

Към 30.09.2022г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 5 073 хил. лв., което представлява ръст от 41.31% спрямо реализираната печалба от 3 590 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Приходите от основна дейност нарастват с 14.34% спрямо съпоставимия период на 2021г. Разходите също нарастват значително. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 4 161 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 912 хил. лв. (със 147% по-висока спрямо печалбата през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 1 061 хил. лв. Общо всеобхватния доход от началото на годината принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 1 125 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 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	1.6136	1.5794
Бърза ликвидност	1.1477	1.1170
Незабавна ликвидност	1.0219	1.0258
Абсолютна ликвидност	0.0156	0.0107

В края на третото тримесечие на 2022г. повечето от показателите за ликвидност се подобряват спрямо предходното тримесечие. Леко влошаване се забелязва при незабавната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4748	0.4698
Общ дълг/Активи	0.7254	0.7303
Общ дълг/Собствен капитал	2.6411	2.7081

Към 30.09.2022г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Леко влошаване 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/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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0.7254 (**72.54%**);

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **1.17**;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **1.61**.

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.

22.12.2022г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров