



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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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. През последното тримесечие „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвало задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото 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 31.12.2022 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 0.74% спрямо предходното тримесечие до 354 544 хил. лв.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Δ Q4 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2022	към 31.12.2022 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	46450	46490	-0.09%	13.10%
Инвестиционни имоти	138770	138995	-0.16%	39.14%
Нематериални активи	5158	5242	-1.60%	1.45%
Репутация	6497	6497	0.00%	1.83%

Аванс за придобиване на съвместно предприятие	1000	800	25.00%	0.28%
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	11258	11258	0.00%	3.18%
Отсрочени данъчни активи	369	348	6.03%	0.10%
Общо нетекущи активи	209 502	209 630	-0.06%	59.09%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	73065	65284	11.92%	20.61%
Материални запаси	40579	41090	-1.24%	11.45%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	23018	23466	-1.91%	6.49%
Вземания от свързани лица	3463	3261	6.19%	0.98%
Предплащания и други активи	3755	7833	-52.06%	1.06%
Пари и парични еквиваленти	1162	1377	-15.61%	0.33%
Общо текущи активи	145 042	142 311	1.92%	40.91%
Общо активи	354 544	351 941	0.74%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2022г. нетекущите активи отбелязват лек спад от 0.06%. Като абсолютна стойност най-голям спад има в инвестиционните имоти, а ръст се забелязва при авансите за придобиване на съвместно предприятие.

Текущите активи на групата се повишават с 1.92%. Най-голям спад в абсолютна стойност наблюдаваме при предплащания и други активи, следвани от материалните запаси. Повишение се наблюдава при финансовите активи по амортизирана стойност, както и при вземанията от свързани лица.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.80%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.51%
Други резерви	282	-834	-133.81%	0.08%
Неразпределена печалба/загуба	18761	16885	11.11%	5.29%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	91 054	88 062	3.40%	25.68%
Неконтролиращо участие	14652	8596	70.45%	4.13%
Общо собствен капитал	105 706	96 658	9.36%	29.81%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	128546	128386	0.12%	36.26%

Задължения по лизингови договори	33185	33174	0.03%	9.36%
Пенсионни и други задължения	390	325	20.00%	0.11%
Други дългосрочни пасиви	313	299	4.68%	0.09%
Отсрочени данъчни пасиви	4818	4907	-1.81%	1.36%
Общо нетекущи пасиви	167 252	167 091	0.10%	47.17%
Текущи пасиви				
Заеми	26056	30075	-13.36%	7.35%
Търговски и други задължения	39641	42644	-7.04%	11.18%
Задължения по лизингови договори	13257	12735	4.10%	3.74%
Пенсионни и други задължения към персонала	1224	1558	-21.44%	0.35%
Данъчни задължения	1408	1180	19.32%	0.40%
Общо текущи пасиви	81 586	88 192	-7.49%	23.01%
Общо пасиви	248 838	255 283	-2.52%	70.19%
Общо собствен капитал и пасиви	354 544	351 941	0.74%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. собственият капитал на Групата се увеличава с 9.36% спрямо предходното тримесечие до 105 706 хил. лв. Увеличението се дължи както на нарастване на печалбата на Групата, така и на ръст в неконтролиращото участие.

Нетекущите пасиви през периода нямат съществени изменения. Забелязва се лек ръст при заемите, докато отсрочените данъчни пасиви намаляват. Текущите пасиви през периода се понижават със 7.49% до 81 586 хил. лв., като най-голям спад в абсолютна стойност има при заемите, следван от търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие намаляват с 2.52%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Приходи от основна дейност	175401	148479	18.13%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-118571	-100490	17.99%
Други приходи	2115	817	158.87%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1400	2486	-43.68%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	1478	1968	-24.90%
Приходи от дивиденди	343	-	
Разходи за материали	-6424	-4346	47.81%
Разходи за външни услуги	-14686	-11554	27.11%
Разходи за персонала	-20171	-19143	5.37%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-13191	-13470	-2.07%
Други разходи	-1474	-4088	-63.94%

Разходи за очаквани кредитни загуби нетно	-	-17	-100.00%
Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	-	4875	-100.00%
Резултат от оперативна дейност	6220	5517	12.74%
Приходи от лихви	2208	1943	13.64%
Разходи за лихви	-6808	-6626	2.75%
Други финансови разходи	-289	-195	48.21%
Резултат от финансова дейност	-4889	-4878	0.23%
Печалба/ Загуба преди данъци	1331	639	108.29%
Приходи от/Разходи за данъци върху дохода	-223	-194	14.95%
Печалба/ Загуба за периода	1108	445	148.99%
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	1116	-1116	-200.00%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	2224	-671	-431.45%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 159	-494	
Неконтролиращото участие	65	-177	

Към 31.12.2022г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 6 220 хил. лв., което представлява ръст от 12.74% спрямо реализираната печалба от 5 517 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Приходите от основна дейност нарастват с 18.13% спрямо съпоставимия период на 2021г. Разходите също нарастват значително. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 4 889 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 331 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 639 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 1 116 хил. лв. Поради наличието на друг всеобхватен доход, общо всеобхватният доход от началото на годината е 2 224 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 2 159 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 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	1.7778	1.6136
Бърза ликвидност	1.2804	1.1477
Незабавна ликвидност	1.1919	1.0219

Абсолютна ликвидност

0.0142

0.0156

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

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4717	0.4748
Общ дълг/Активи	0.7019	0.7254
Общ дълг/Собствен капитал	2.3541	2.6411
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.3541	3.6411

Към 31.12.2022г. разглежданите показатели 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/armeec-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.

На 12.12.2022г. е извършено падежиралото на 06.09.2022г. лихвено плащане. На 06.03.2023г. ще падежира лихвено плащане в размер на 535 561.64 лв.

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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.7019 (**70.19%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.20**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.78**.

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.

02.03.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров