



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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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 първото тримесечие на 2023г. 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 31.03.2023 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 0.30% спрямо предходното тримесечие до 354 157 хил. лв.

Активи	Q1 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q4 2022	% от активите към 31.03.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	39541	39559	-0.05%	11.16%
Инвестиционни имоти	139208	138823	0.28%	39.31%
Нематериални активи	5037	5158	-2.35%	1.42%
Репутация	6222	6222	0.00%	1.76%

Аванс за придобиване на съвместно предприятие	1000	1000	0.00%	0.28%
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	11258	11258	0.00%	3.18%
Отсрочени данъчни активи	152	1896	-91.98%	0.04%
Общо нетекущи активи	202 418	203 916	-0.73%	57.15%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	74324	75639	-1.74%	20.99%
Материални запаси	45182	40579	11.34%	12.76%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	22966	23692	-3.06%	6.48%
Вземания от свързани лица	3406	3463	-1.65%	0.96%
Предплащания и други активи	4784	4637	3.17%	1.35%
Пари и парични еквиваленти	1077	1162	-7.31%	0.30%
Общо текущи активи	151 739	149 172	1.72%	42.85%
Общо активи	354 157	353 088	0.30%	100.00%

През първото тримесечие на 2023г. нетекущите активи отбелязват спад от 0.73%. Като абсолютна стойност най-голям спад има в отсрочените данъчни активи, а ръст се забелязва при инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата се повишават с 1.72%. Най-голям ръст в абсолютна стойност наблюдаваме при материалните запаси. Понижение се наблюдава при финансовите активи по амортизирана стойност, както и при финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата и при паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q4 2022	% от СК и пасивите към 31.03.2023 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.82%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.52%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	20526	21674	-5.30%	5.80%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	92 744	93 892	-1.22%	26.19%
Неконтролиращо участие	16413	13844	18.56%	4.63%
Общо собствен капитал	109 157	107 736	1.32%	30.82%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	128477	128546	-0.05%	36.28%

Задължения по лизингови договори	24751	24800	-0.20%	6.99%
Пенсионни и други задължения	390	390	0.00%	0.11%
Други дългосрочни пасиви	338	312	8.33%	0.10%
Отсрочени данъчни пасиви	4997	6726	-25.71%	1.41%
Общо нетекущи пасиви	158 953	160 774	-1.13%	44.88%
Текущи пасиви				
Заеми	25257	23414	7.87%	7.13%
Търговски и други задължения	48722	45957	6.02%	13.76%
Задължения по лизингови договори	10134	12592	-19.52%	2.86%
Пенсионни и други задължения към персонала	1305	1231	6.01%	0.37%
Данъчни задължения	629	1384	-54.55%	0.18%
Общо текущи пасиви	86 047	84 578	1.74%	24.30%
Общо пасиви	245 000	245 352	-0.14%	69.18%
Общо собствен капитал и пасиви	354 157	353 088	0.30%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2023г. собственият капитал на Групата се увеличава с 1.32% спрямо предходното тримесечие до 109 157 хил. лв. Увеличението се дължи на ръст в неконтролиращото участие на фона на спад в натрупаната печалба, като собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка, намалява с 1.22%.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 1.13%. По-значима промяна се забелязва при отсрочените данъчни пасиви, които намаляват с 25.71%. Текущите пасиви през периода се повишават с 1.74% до 86 047 хил. лв., като най-голям ръст в абсолютна стойност има при търговските и други задължения, следвани от заемите. Спад се наблюдава в задълженията по лизингови договори. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие намаляват с 0.14%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2023	Q1 2022	Δ Q1 2023 / Q1 2022
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	40472	35413	14.29%
Други приходи	338	990	-65.86%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	-	307	-100.00%
Разходи за материали	-1392	-1150	21.04%
Разходи за външни услуги	-2245	-2250	-0.22%
Разходи за персонала	-5152	-4773	7.94%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-3120	-3317	-5.94%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	385	350	10.00%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-26629	-23740	12.17%
Други разходи	-261	-159	64.15%

Резултат от оперативна дейност	2396	1671	43.39%
Финансови приходи	526	131	301.53%
Финансови разходи	-2636	-1624	62.32%
Резултат от финансова дейност	-2110	-1493	41.33%
Печалба/ Загуба преди данъци	286	178	60.67%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-16	44	-136.36%
Печалба/ Загуба за периода	270	222	21.62%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	270	222	21.62%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	276	359	
Неконтролиращото участие	-6	-137	

Към 31.03.2023г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 2 396 хил. лв., което представлява ръст от 43.39% спрямо реализираната печалба от 1 671 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Приходите от основна дейност нарастват с 14.29% спрямо съпоставимия период на 2022г. Разходите също нарастват, но като абсолютна сума увеличението им е по-малко от ръста при приходите. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 2 110 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 286 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 178 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 270 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 270 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 276 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 2023	Q4 2022
Текуща ликвидност	1.7634	1.7637
Бърза ликвидност	1.2384	1.2839
Незабавна ликвидност	1.1432	1.1882
Абсолютна ликвидност	0.0125	0.0137

В края на първото тримесечие на 2023г. показателите 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	Q1 2023	Q4 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4488	0.4553
Общ дълг/Активи	0.6918	0.6949
Общ дълг/Собствен капитал	2.2445	2.2773
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.2445	3.2773

Към 31.03.2023г. 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/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 всички падежирали суми по облигационната емисия са платени.

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 активите). 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 31.03.2023г. стойността на показателя е 0.6918 (**69.18%**);

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **1.11**;

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **1.76**.

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.

28.06.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров