



**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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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 30.06.2023 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 0.09% спрямо предходното тримесечие до 354 459 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Δ Q2 2023</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2023</b>	<b>към 30.06.2023 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	39370	39541	-0.43%	11.11%
Инвестиционни имоти	139358	139208	0.11%	39.32%
Нематериални активи	5086	5037	0.97%	1.43%
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	151	152	-0.66%	0.04%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>202 445</b>	<b>202 418</b>	<b>0.01%</b>	<b>57.11%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Финансови активи по амортизирана стойност	74023	74324	-0.40%	20.88%
Материални запаси	43895	45182	-2.85%	12.38%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	25317	22966	10.24%	7.14%
Вземания от свързани лица	3450	3406	1.29%	0.97%
Предплащания и други активи	4153	4784	-13.19%	1.17%
Пари и парични еквиваленти	1176	1077	9.19%	0.33%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>152 014</b>	<b>151 739</b>	<b>0.18%</b>	<b>42.89%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>354 459</b>	<b>354 157</b>	<b>0.09%</b>	<b>100.00%</b>

През второто тримесечие на 2023г. нетекущите активи не отбелязват съществена промяна. Като абсолютна стойност най-голям спад има в Имоти, машини и съоръжения, а ръст се забелязва при инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата се повишават с 0.18%. Най-голям ръст в абсолютна стойност наблюдаваме при Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Понижение се наблюдава при материалните запаси, предплащанията и финансовите активи по амортизирана стойност.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q2 2023 / Q1 2023	% от СК и пасивите към 30.06.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.80%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.51%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	21671	20526	5.58%	6.11%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>93 889</b>	<b>92 744</b>	<b>1.23%</b>	<b>26.49%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>16401</b>	<b>16413</b>	<b>-0.07%</b>	<b>4.63%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>110 290</b>	<b>109 157</b>	<b>1.04%</b>	<b>31.12%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Заеми	128453	128477	-0.02%	36.24%

Задължения по лизингови договори	24741	24751	-0.04%	6.98%
Пенсионни и други задължения	390	390	0.00%	0.11%
Други дългосрочни пасиви	337	338	-0.30%	0.10%
Отсрочени данъчни пасиви	5004	4997	0.14%	1.41%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>158 925</b>	<b>158 953</b>	<b>-0.02%</b>	<b>44.84%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Заеми	24148	25257	-4.39%	6.81%
Търговски и други задължения	48360	48722	-0.74%	13.64%
Задължения по лизингови договори	10126	10134	-0.08%	2.86%
Пенсионни и други задължения към персонала	1338	1305	2.53%	0.38%
Данъчни задължения	1272	629	102.23%	0.36%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>85 244</b>	<b>86 047</b>	<b>-0.93%</b>	<b>24.05%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>244 169</b>	<b>245 000</b>	<b>-0.34%</b>	<b>68.88%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>354 459</b>	<b>354 157</b>	<b>0.09%</b>	<b>100.00%</b>

В края на второто тримесечие на 2023г. собственият капитал на Групата се увеличава с 1.04% спрямо предходното тримесечие до 110 290 хил. лв. Увеличението се дължи на ръст в натрупаната печалба, като собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка, нараства с 1.04%.

Нетекущите пасиви през периода са почти без промяна. Леки изменения се забелязват при заемите и лизинговите задължения, както и при отсрочените данъчни пасиви. Текущите пасиви през периода се понижават с 0.93% до 85 244 хил. лв., като най-голям спад в абсолютна стойност има при заемите, следвани от търговските и други задължения. Ръст се наблюдава в данъчните задълженията. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие намаляват с 0.34%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2023	Q2 2022	Δ Q2 2023 / Q2 2022
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	91915	85635	7.33%
Други приходи	529	666	-20.57%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	192	356	-46.07%
Разходи за материали	-2916	-2791	4.48%
Разходи за външни услуги	-8096	-7743	4.56%
Разходи за персонала	-10639	-9911	7.35%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-3527	-6619	-46.71%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	535	1400	-61.79%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-63584	-57652	10.29%
Други разходи	-1310	-392	234.18%

<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>3099</b>	<b>2949</b>	<b>5.09%</b>
Финансови приходи	1947	1176	65.56%
Финансови разходи	-3816	-3931	-2.93%
Други финансови разходи	-185	-	
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-2054</b>	<b>-2755</b>	<b>-25.44%</b>
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>1045</b>	<b>194</b>	<b>438.66%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-24	88	-127.27%
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>1021</b>	<b>282</b>	<b>262.06%</b>
<b>Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:</b>	<b>1021</b>	<b>282</b>	<b>262.06%</b>
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	994	334	
Неконтролиращото участие	27	-52	

Към 30.06.2023г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 3 099 хил. лв., което представлява ръст от 5.09% спрямо реализираната печалба от 2 949 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Приходите от основна дейност нарастват с над 7% спрямо съпоставимия период на 2022г. Разходите също нарастват, но им значително подобряване при разходи за амортизация на нефинансови активи и резултата от оперативната дейност леко се подобрява. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 2 054 хил. лв., но се забелязва повишаване на финансовите приходи. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 045 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 194 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 1 021 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 1 021 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 994 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 2023	Q1 2023
Текуща ликвидност	1.7833	1.7634
Бърза ликвидност	1.2683	1.2384
Незабавна ликвидност	1.1792	1.1432
Абсолютна ликвидност	0.0138	0.0125

В края на второто тримесечие на 2023г. показателите за ликвидност се подобряват спрямо предходното тримесечие.

## 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2023	Q1 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4484	0.4488
Общ дълг/Активи	0.6888	0.6918
Общ дълг/Собствен капитал	2.2139	2.2445
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.2139	3.2445

Към 30.06.2023г. 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/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.

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 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 30.06.2023г. стойността на показателя е 0.6888 (**68.88%**);

-- 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **1.48**;

-- 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 30.06.2023г. 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.

30.08.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров