

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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД намаляват с 0.04% спрямо предходното тримесечие до 354 330 хил. лв.

Активи	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2023	към 30.09.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	39368	39370	-0.01%	11.11%
Инвестиционни имоти	139713	139358	0.25%	39.43%
Нематериални активи	5031	5086	-1.08%	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	10993	11258	-2.35%	3.10%
Отсрочени данъчни активи	151	151	0.00%	0.04%
Общо нетекущи активи	202 478	202 445	0.02%	57.14%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	79417	74023	7.29%	22.41%
Материални запаси	40878	43895	-6.87%	11.54%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	25242	25317	-0.30%	7.12%
Вземания от свързани лица	8	3450	-99.77%	0.00%
Предплащания и други активи	4379	4153	5.44%	1.24%
Пари и парични еквиваленти	1928	1176	63.95%	0.54%
Общо текущи активи	151 852	152 014	-0.11%	42.86%
Общо активи	354 330	354 459	-0.04%	100.00%

През третото тримесечие на 2023г. нетекущите активи не отбелязват съществена промяна. Стойността им е 202 478 хил. лв. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в инвестиционните имоти, а спад се забелязва при авансите за придобиване на инвестиционни имоти.

Текущите активи на групата се понижават с 0.11%. Най-голям ръст в абсолютна стойност наблюдаваме при Финансови активи по амортизирана стойност. Понижение се наблюдава при материалните запаси и вземанията от свързани лица.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q2 2023	% от СК и пасивите към 30.09.2023 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.81%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.52%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	21801	21671	0.60%	6.15%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	94 019	93 889	0.14%	26.53%
Неконтролиращо участие	19606	16401	19.54%	5.53%
Общо собствен капитал	113 625	110 290	3.02%	32.07%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	128024	128453	-0.33%	36.13%
Задължения по лизингови договори	24715	24741	-0.11%	6.98%

Пенсионни и други задължения	390	390	0.00%	0.11%
Други дългосрочни пасиви	394	337	16.91%	0.11%
Отсрочени данъчни пасиви	5008	5004	0.08%	1.41%
Общо нетекущи пасиви	158 531	158 925	-0.25%	44.74%
Текущи пасиви				
Заеми	24374	24148	0.94%	6.88%
Търговски и други задължения	44865	48360	-7.23%	12.66%
Задължения по лизингови договори	10134	10126	0.08%	2.86%
Пенсионни и други задължения към персонала	1466	1338	9.57%	0.41%
Данъчни задължения	1335	1272	4.95%	0.38%
Общо текущи пасиви	82 174	85 244	-3.60%	23.19%
Общо пасиви	240 705	244 169	-1.42%	67.93%
Общо собствен капитал и пасиви	354 330	354 459	-0.04%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2023г. собственият капитал на Групата се увеличава с 3.02% спрямо предходното тримесечие до 113 625 хил. лв. Увеличението се дължи основно на ръст в неконтролиращото участие, като собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка, нараства с 0.14%.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 0.25%. Спад се забелязва при заемите и лизинговите задължения. Лек ръст има при другите дългосрочни пасиви. Текущите пасиви през периода се понижават с 3.60% до 82 174 хил. лв., като понижението се дължи на спада в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие намаляват с 1.42%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2023	Q3 2022	Δ Q3 2023 / Q3 2022
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	140268	130734	7.29%
Други приходи	546	1697	-67.83%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	88	437	-79.86%
Приходи от дивиденди	95	342	-72.22%
Разходи за материали	-3272	-4834	-32.31%
Разходи за външни услуги	-9915	-11083	-10.54%
Разходи за персонала	-16223	-14872	9.08%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-9745	-9909	-1.66%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	890	1400	-36.43%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-97772	-88366	10.64%
Други разходи	-652	-473	37.84%
Резултат от оперативна дейност	4308	5073	-15.08%

Приходи от лихви	1851	1360	36.10%
Разходи за лихви	-4627	-4691	-1.36%
Други финансови разходи	-722	-830	-13.01%
Резултат от финансова дейност	-3498	-4161	-15.93%
Печалба/ Загуба преди данъци	810	912	-11.18%
Приходи/разходи за данъци върху дохода	-28	149	-118.79%
Печалба/ Загуба за периода	782	1061	-26.30%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	782	1061	-26.30%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	788	1125	
Неконтролиращото участие	-6	-64	

Към 30.09.2023г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 4 308 хил. лв., което представлява спад от 15.08% спрямо реализираната печалба от 5 073 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Приходите от основна дейност нарастват с над 7% спрямо съпоставимия период на 2022г. Другите приходи бележат спад. Разходите също намаляват, с изключение на тези за персонала. Себестойността на продадените стоки и други текущи активи оказва негативно влияние и резултата от оперативната дейност се влошава. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 3 498 хил. лв., но се забелязва повишаване на финансовите приходи. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 810 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 912 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 782 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 782 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 788 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 2023	Q2 2023
Текуща ликвидност	1.8479	1.7833
Бърза ликвидност	1.3505	1.2683
Незабавна ликвидност	1.2971	1.1792
Абсолютна ликвидност	0.0235	0.0138

В края на третото тримесечие на 2023г. показателите за ликвидност се подобряват 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	Q3 2023	Q2 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4474	0.4484
Общ дълг/Активи	0.6793	0.6888
Общ дълг/Собствен капитал	2.1184	2.2139
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.1184	3.2139

Към 30.09.2023г. 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 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 30.09.2023г. стойността на показателя е 0.6793 (**67.93%**);

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **1.35**;

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **1.85**.

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.

22.12.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров