



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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД намаляват с 1.95% спрямо предходното тримесечие до 347 433 хил. лв.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Δ Q4 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2023	към 31.12.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	39454	39368	0.22%	11.36%
Инвестиционни имоти	138922	139713	-0.57%	39.99%
Нематериални активи	5103	5031	1.43%	1.47%
Репутация	6222	6222	0.00%	1.79%

Аванс за придобиване на съвместно предприятие	2590	1000	159.00%	0.75%
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	10350	10993	-5.85%	2.98%
Отсрочени данъчни активи	151	151	0.00%	0.04%
Общо нетекущи активи	202 792	202 478	0.16%	58.37%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	75758	79417	-4.61%	21.81%
Материални запаси	37800	40878	-7.53%	10.88%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	25674	25242	1.71%	7.39%
Вземания от свързани лица	8	8	0.00%	0.00%
Предплащания и други активи	3728	4379	-14.87%	1.07%
Пари и парични еквиваленти	1673	1928	-13.23%	0.48%
Общо текущи активи	144 641	151 852	-4.75%	41.63%
Общо активи	347 433	354 330	-1.95%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2023г. нетекущите активи като обща сума не отбелязват съществена промяна. Стойността им е 202 792 хил. лв. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в авансите за придобиване на съвместно предприятие, а спад се забелязва при инвестиционните имоти и при авансите за придобиване на инвестиционни имоти.

Текущите активи на групата се понижават с 4.75%. Най-голям спад в абсолютна стойност наблюдаваме при Финансови активи по амортизирана стойност, следвани от материалните запаси и предплащанията и другите активи и паричните средства. Повишение се наблюдава при финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	16.12%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.61%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	22875	21801	4.93%	6.58%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	95 093	94 019	1.14%	27.37%
Неконтролиращо участие	19869	19606	1.34%	5.72%
Общо собствен капитал	114 962	113 625	1.18%	33.09%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				

Заеми	124998	128024	-2.36%	35.98%
Задължения по лизингови договори	24728	24715	0.05%	7.12%
Пенсионни и други задължения	437	390	12.05%	0.13%
Други дългосрочни пасиви	498	394	26.40%	0.14%
Отсрочени данъчни пасиви	5073	5008	1.30%	1.46%
Общо нетекущи пасиви	155 734	158 531	-1.76%	44.82%
Текущи пасиви				
Заеми	23812	24374	-2.31%	6.85%
Търговски и други задължения	40021	44865	-10.80%	11.52%
Задължения по лизингови договори	10166	10134	0.32%	2.93%
Пенсионни и други задължения към персонала	1158	1466	-21.01%	0.33%
Данъчни задължения	1580	1335	18.35%	0.45%
Общо текущи пасиви	76 737	82 174	-6.62%	22.09%
Общо пасиви	232 471	240 705	-3.42%	66.91%
Общо собствен капитал и пасиви	347 433	354 330	-1.95%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. собственият капитал на Групата се увеличава с 1.18% спрямо предходното тримесечие до 114 962 хил. лв. Увеличението се дължи основно на ръст във финансовия резултат и по-малко на ръст в неконтролиращото участие, като собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка, нараства с 1.14%.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 1.76%. Спад се забелязва при заемите. Лек ръст има при другите дългосрочни пасиви. Текущите пасиви през периода се понижават с 6.62% до 76 737 хил. лв., като понижението се дължи основно на спада в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие намаляват с 3.42%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023	Q4 2022	Δ Q4 2023 / Q4 2022
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	184505	175400	5.19%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-128805	-118500	8.70%
Други приходи	1103	1989	-44.54%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1169	1452	-19.49%
Печалба от продажбата на инвестиционни имоти	1830	-	
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	520	1178	-55.86%
Приходи от дивиденди	95	343	-72.30%
Разходи за материали	-4314	-6424	-32.85%
Разходи за външни услуги	-13180	-11538	14.23%
Разходи за персонала	-22005	-20179	9.05%

Разходи за амортизация на нефинансови активи	-13836	-13929	-0.67%
Други разходи	-778	-2919	-73.35%
Разходи за очаквани кредитни загуби	-248	-	
Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	-	1	-100.00%
Резултат от оперативна дейност	6056	6874	-11.90%
Приходи от лихви	3047	2098	45.23%
Разходи за лихви	-6044	-5917	2.15%
Други финансови разходи	-955	-881	8.40%
Резултат от финансова дейност	-3952	-4700	-15.91%
Печалба/ Загуба преди данъци	2104	2174	-3.22%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-269	-631	-57.37%
Печалба/ Загуба за периода	1835	1543	18.92%
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	1116	-100.00%
Общо всеобхватен доход принадлежащ на:	1835	2659	-30.99%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1582	2889	
Неконтролиращото участие	253	-230	

Към 31.12.2023г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 6 056 хил. лв., което представлява спад от 11.90% спрямо реализираната печалба от 6 874 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Приходите от основна дейност нарастват с 5.19% спрямо съпоставимия период на 2022г. Другите приходи бележат спад. Разходите също намаляват, с изключение на тези за персонал и за външни услуги. 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 3 952 хил. лв., но се забелязва повишаване на финансовите приходи. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 2 104 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 2 174 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 1 835 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 1 835 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 1 582 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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	1.8849	1.8479
Бърза ликвидност	1.3923	1.3505
Незабавна ликвидност	1.3436	1.2971
Абсолютна ликвидност	0.0218	0.0235

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. повечето показатели за ликвидност се подобряват спрямо предходното тримесечие. Леко влошаване се наблюдава 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 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4482	0.4474
Общ дълг/Активи	0.6691	0.6793
Общ дълг/Собствен капитал	2.0222	2.1184
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.0222	3.1184

Към 30.09.2023г. повечето показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Леко влошаване се наблюдава 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 брендовете, 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 брендовете, 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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.6691 (**66.91%**);

-- 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 31.12.2023г. 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.88**.

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.

01.03.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров