



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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024г. 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 31.03.2024 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 3.69% спрямо предходното тримесечие до 351 087 хил. лв.

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2023	към 31.03.2024 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	26568	26655	-0.33%	7.57%
Инвестиционни имоти	137758	137758	0.00%	39.24%
Нематериални активи	4967	5102	-2.65%	1.41%
Репутация	6222	6222	0.00%	1.77%

Аванс за придобиване на съвместно предприятие	2591	2590	0.04%	0.74%
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	10350	10350	0.00%	2.95%
Отсрочени данъчни активи	97	1825	-94.68%	0.03%
Общо нетекущи активи	188 553	190 502	-1.02%	53.71%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	83854	76666	9.38%	23.88%
Материални запаси	42190	37785	11.66%	12.02%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	29482	28185	4.60%	8.40%
Вземания от свързани лица	8	8	0.00%	0.00%
Предплащания и други активи	4060	3770	7.69%	1.16%
Пари и парични еквиваленти	2940	1670	76.05%	0.84%
Общо текущи активи	162 534	148 084	9.76%	46.29%
Общо активи	351 087	338 586	3.69%	100.00%

През първото тримесечие на 2024г. нетекущите активи отбелязват спад от 1.02% до 188 553 хил. лв. Като абсолютна стойност най-голям спад има в отсрочените данъчни активи.

Текущите активи на групата се повишават с 9.76%. Най-голям ръст в абсолютна стойност наблюдаваме при Финансови активи по амортизирана стойност, следвани от материалните запаси, финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата и паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	15.95%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.56%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	25649	24052	6.64%	7.31%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	97 867	96 270	1.66%	27.88%
Неконтролиращо участие	20258	19869	1.96%	5.77%
Общо собствен капитал	118 125	116 139	1.71%	33.65%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	116677	122730	-4.93%	33.23%
Задължения по лизингови договори	12594	12303	2.37%	3.59%
Пенсионни и други задължения	437	437	0.00%	0.12%

Други дългосрочни пасиви	-	316	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни пасиви	5145	6867	-25.08%	1.47%
Общо нетекущи пасиви	134 853	142 653	-5.47%	38.41%
Текущи пасиви				
Заеми	23148	26083	-11.25%	6.59%
Търговски и други задължения	63656	38241	66.46%	18.13%
Задължения по лизингови договори	8319	12716	-34.58%	2.37%
Пенсионни и други задължения към персонала	1384	1158	19.52%	0.39%
Данъчни задължения	1602	1596	0.38%	0.46%
Общо текущи пасиви	98 109	79 794	22.95%	27.94%
Общо пасиви	232 962	222 447	4.73%	66.35%
Общо собствен капитал и пасиви	351 087	338 586	3.69%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2024г. собственият капитал на Групата се увеличава с 1.71% спрямо предходното тримесечие до 118 125 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 1.66%.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 5.47%. Спад се забелязва при заемите и отсрочените данъчни пасиви и другите пасиви. Лек ръст има при задълженията по лизингови договори. Текущите пасиви през периода се повишават с 22.95% до 98 109 хил. лв., като увеличението се дължи основно на ръст в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие нарастват с 4.73%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024	Q1 2023	Δ Q1 2024 / Q1 2023
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	43675	40472	7.91%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-30866	-26629	15.91%
Други приходи	3044	338	800.59%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	385	-100.00%
Печалба от продажбата на инвестиционни имоти	145	-	
Разходи за материали	-1043	-1392	-25.07%
Разходи за външни услуги	-3449	-2245	53.63%
Разходи за персонала	-5552	-5152	7.76%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-3479	-3120	11.51%
Други разходи	-188	-261	-27.97%
Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	1	-	
Резултат от оперативна дейност	2288	2396	-4.51%

Приходи от лихви	377	526	-28.33%
Разходи за лихви	-2073	-2636	-21.36%
Резултат от финансова дейност	-1696	-2110	-19.62%
Печалба/ Загуба преди данъци	592	286	106.99%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-6	-16	-62.50%
Печалба/ Загуба за периода	586	270	117.04%
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	-	
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	586	270	117.04%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	197	276	
Неконтролиращото участие	389	-6	

Към 31.03.2024г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 2 288 хил. лв., което представлява спад от 4.51% спрямо реализираната печалба от 2 396 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Приходите от основна дейност нарастват със 7.91% спрямо съпоставимия период на 2023г. Другите приходи също бележат ръст. Разходите като цяло нарастват, с изключение на тези за материали. 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 1 696 хил. лв., но се забелязва понижаване на финансовите приходи и разходи и като цяло се подобрява на фона на загубата от 2 110 хил. лв. година по-рано. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 592 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 286 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 586 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 586 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 197 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	1.6567	1.8558
Бърза ликвидност	1.2266	1.3823
Незабавна ликвидност	1.1852	1.3349
Абсолютна ликвидност	0.0300	0.0209

В края на първото тримесечие на 2024г. повечето показатели за ликвидност се влошават спрямо предходното тримесечие. Леко подобрене 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	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3841	0.4213
Общ дълг/Активи	0.6635	0.6570
Общ дълг/Собствен капитал	1.9722	1.9154
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.9722	2.9154

Към 31.03.2024г. повечето показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие. Подобрене 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/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 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.6635 (**66.35%**);

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **1.71**;

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **1.66**.

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.

13.06.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров