



**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: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 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 второто 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 30.06.2024 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 1.04% спрямо предходното тримесечие до 354 729 хил. лв.

| Активи                     | Q2 2024<br>'000 лв. | Q1 2024<br>'000 лв. | Δ Q2 2024<br>/ Q1 2024 | % от активите<br>към 30.06.2024 г. |
|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>     |                     |                     |                        |                                    |
| Имоти, машини и съоръжения | 26568               | 26568               | 0.00%                  | 7.49%                              |
| Инвестиционни имоти        | 137769              | 137758              | 0.01%                  | 38.84%                             |
| Нематериални активи        | 4828                | 4967                | -2.80%                 | 1.36%                              |
| Репутация                  | 6222                | 6222                | 0.00%                  | 1.75%                              |

|   |                |                |               |                |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Аванс за придобиване на съвместно предприятие                     | 2591           | 2591           | 0.00%         | 0.73%          |
| Аванси за придобиване на инвестиционни имоти                      | 10350          | 10350          | 0.00%         | 2.92%          |
| Отсрочени данъчни активи  | 97             | 97             | 0.00%         | 0.03%          |
| <b>Общо нетекущи активи</b>                                       | <b>188 425</b> | <b>188 553</b> | <b>-0.07%</b> | <b>53.12%</b>  |
| <b>Текущи активи</b>  |                |                |               |                |
| Финансови активи по амортизирана стойност                         | 80156          | 83854          | -4.41%        | 22.60%         |
| Материални запаси   | 41381          | 42190          | -1.92%        | 11.67%         |
| Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата | 38692          | 29482          | 31.24%        | 10.91%         |
| Вземания от свързани лица   | -              | 8              | -100.00%      | 0.00%          |
| Предплащания и други активи                                       | 3785           | 4060           | -6.77%        | 1.07%          |
| Пари и парични еквиваленти  | 2290           | 2940           | -22.11%       | 0.65%          |
| <b>Общо текущи активи</b>   | <b>166 304</b> | <b>162 534</b> | <b>2.32%</b>  | <b>46.88%</b>  |
| <b>Общо активи</b>  | <b>354 729</b> | <b>351 087</b> | <b>1.04%</b>  | <b>100.00%</b> |

През второто тримесечие на 2024г. нетекущите активи отбелязват спад от 0.07% до 188 425 хил. лв. Това се дължи на спад при нематериалните активи.

Текущите активи на групата се повишават с 2.32%. Ръст наблюдаваме при финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата, докато другите позиции намаляват.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

| Собствен капитал и пасиви   | Q2 2024<br>'000 лв. | Q1 2024<br>'000 лв. | Δ Q2 2024<br>/ Q1 2024 | % от СК и<br>пасивите към<br>30.06.2024 г. |
|---|---------------------|---------------------|------------------------|--|
| <b>Собствен капитал</b>   |                     |                     |                        |  |
| Акционерен капитал  | 56011               | 56011               | 0.00%                  | 15.79%                                     |
| Премиен резерв  | 16000               | 16000               | 0.00%                  | 4.51%                                      |
| Други резерви   | 207                 | 207                 | 0.00%                  | 0.06%                                      |
| Неразпределена печалба/загуба   | 26422               | 25649               | 3.01%                  | 7.45%                                      |
| <b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b> | <b>98 640</b>       | <b>97 867</b>       | <b>0.79%</b>           | <b>27.81%</b>                              |
| Неконтролиращо участие  | 20285               | 20258               | 0.13%                  | 5.72%                                      |
| <b>Общо собствен капитал</b>  | <b>118 925</b>      | <b>118 125</b>      | <b>0.68%</b>           | <b>33.53%</b>                              |
| <b>Пасиви</b>   |                     |                     |                        |  |
| <b>Нетекущи пасиви</b>  |                     |                     |                        |  |
| Заеми   | 116589              | 116677              | -0.08%                 | 32.87%                                     |
| Задължения по лизингови договори  | 12594               | 12594               | 0.00%                  | 3.55%                                      |
| Пенсионни и други задължения  | 437                 | 437                 | 0.00%                  | 0.12%                                      |
| Отсрочени данъчни пасиви  | 5270                | 5145                | 2.43%                  | 1.49%                                      |

|  |                |                |              |                |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>                | <b>134 890</b> | <b>134 853</b> | <b>0.03%</b> | <b>38.03%</b>  |
| <b>Текущи пасиви</b>                       |                |                |              |                |
| Заеми                                      | 22281          | 23148          | -3.75%       | 6.28%          |
| Търговски и други задължения               | 67357          | 63656          | 5.81%        | 18.99%         |
| Задължения по лизингови договори           | 8352           | 8319           | 0.40%        | 2.35%          |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 1312           | 1384           | -5.20%       | 0.37%          |
| Данъчни задължения                         | 1612           | 1602           | 0.62%        | 0.45%          |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                  | <b>100 914</b> | <b>98 109</b>  | <b>2.86%</b> | <b>28.45%</b>  |
| <b>Общо пасиви</b>                         | <b>235 804</b> | <b>232 962</b> | <b>1.22%</b> | <b>66.47%</b>  |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>      | <b>354 729</b> | <b>351 087</b> | <b>1.04%</b> | <b>100.00%</b> |

В края на второто тримесечие на 2024г. собственият капитал на Групата се увеличава с 0.68% спрямо предходното тримесечие до 118 925 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 0.79%.

Нетекущите пасиви през периода са почти без промяна и възлизат на 134 890 хил. лв. Спад се забелязва при заемите и ръст при отсрочените данъчни пасиви. Текущите пасиви през периода се повишават с 2.86% до 100 914 хил. лв., като увеличението се дължи на ръст в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие нарастват с 1.22% до 235 804 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| Приходи / Разходи   | Q2 2024     | Q2 2023     | Δ Q2 2024<br>/ Q2 2023 |
|---|-------------|-------------|------------------------|
|   | '000 лв.    | '000 лв.    |                        |
| Приходи от основна дейност                                | 98673       | 91915       | 7.35%                  |
| Себестойност на продадените стоки и други текущи активи   | -69474      | -63584      | 9.26%                  |
| Други приходи   | 2161        | 529         | 308.51%                |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | -           | 535         | -100.00%               |
| Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти  | 97          | 192         | -49.48%                |
| Разходи за материали                                      | -1844       | -2916       | -36.76%                |
| Разходи за външни услуги                                  | -7282       | -8096       | -10.05%                |
| Разходи за персонала                                      | -11261      | -10639      | 5.85%                  |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи              | -6959       | -3527       | 97.31%                 |
| Други разходи   | -424        | -1310       | -67.63%                |
| Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи            | 13          | -           |                        |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>                     | <b>3700</b> | <b>3099</b> | <b>19.39%</b>          |

|  |              |              |               |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Приходи от лихви   | 878          | 1947         | -54.90%       |
| Разходи за лихви   | -2652        | -3816        | -30.50%       |
| Други финансови разходи                                  | -526         | -185         | 184.32%       |
| <b>Резултат от финансова дейност</b>                     | <b>-2300</b> | <b>-2054</b> | <b>11.98%</b> |
| <b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>                      | <b>1400</b>  | <b>1045</b>  | <b>33.97%</b> |
| Приходи/(разходи) за данъци върху дохода                 | -11          | -24          | -54.17%       |
| <b>Печалба/ Загуба за периода</b>                        | <b>1389</b>  | <b>1021</b>  | <b>36.04%</b> |
| <b>Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:</b>   | <b>1389</b>  | <b>1021</b>  | <b>36.04%</b> |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието майка | 973          | 994          |               |
| Неконтролиращото участие                                 | 416          | 27           |               |

Към 30.06.2024г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 3 700 хил. лв., което представлява ръст от 19.39% спрямо реализираната печалба от 3 099 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Приходите от основна дейност нарастват със 7.35% спрямо съпоставимия период на 2023г. Другите приходи също бележат ръст. Разходите като за персона и амортизация нарастват, докато тези за материали, външни услуги и други разходи намаляват. Себестойността на продадените стоки и други текущи активи частично неутрализира положителното развитие при приходите. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 2 300 хил. лв., като се забелязва понижаване както на финансовите приходи, така и на финансовите разходи. През съпоставимия период година по-рано Групата е реализирала нетни финансови разходи в размер на 2 054 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 400 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 1 045 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 1 389 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 1 389 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 973 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 2024 | Q1 2024 |
|--------------------------|---------|---------|
| Текуща ликвидност        | 1.6480  | 1.6567  |
| Бърза ликвидност         | 1.2379  | 1.2266  |
| Незабавна ликвидност     | 1.2004  | 1.1852  |
| Абсолютна ликвидност     | 0.0227  | 0.0300  |

В края на второто тримесечие на 2024г. показателите за текуща и абсолютна ликвидност се влошават спрямо предходното тримесечие. Подобрене се наблюдава при бързата и при незабавната ликвидност.

## 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност                       | Q2 2024 | Q1 2024 |
|---|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи                 | 0.3803  | 0.3841  |
| Общ дълг/Активи                         | 0.6647  | 0.6635  |
| Общ дълг/Собствен капитал               | 1.9828  | 1.9722  |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 2.9828  | 2.9722  |

Към 30.06.2024г. 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>). 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 30.06.2024г. стойността на показателя е 0.6647 (**66.47%**);

-- 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 30.06.2024г. стойността на показателя е **1.80**;

-- 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 30.06.2024г. стойността на показателя е **1.65**.

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.

04.09.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров