



**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: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 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 третото 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 30.09.2024 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД намаляват с 2.67% спрямо предходното тримесечие до 345 268 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q3 2024</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Δ Q3 2024</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2024</b>	<b>към 30.09.2024 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	26472	26568	-0.36%	7.67%
Инвестиционни имоти	132372	137769	-3.92%	38.34%
Нематериални активи	4729	4828	-2.05%	1.37%
Репутация	6222	6222	0.00%	1.80%

Аванс за придобиване на съвместно предприятие	-	2591	-100.00%	0.00%
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	10350	10350	0.00%	3.00%
Отсрочени данъчни активи	97	97	0.00%	0.03%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>180 242</b>	<b>188 425</b>	<b>-4.34%</b>	<b>52.20%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Финансови активи по амортизирана стойност	80968	80156	1.01%	23.45%
Материални запаси	40248	41381	-2.74%	11.66%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	38003	38692	-1.78%	11.01%
Предплащания и други активи	4598	3785	21.48%	1.33%
Пари и парични еквиваленти	1209	2290	-47.21%	0.35%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>165 026</b>	<b>166 304</b>	<b>-0.77%</b>	<b>47.80%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>345 268</b>	<b>354 729</b>	<b>-2.67%</b>	<b>100.00%</b>

През третото тримесечие на 2024г. нетекущите активи отбелязват спад от 4.34% до 180 242 хил. лв. Това се дължи на спад при инвестиционните имоти и авансите за придобиване на съвместно предприятие.

Текущите активи на групата намаляват с 0.77%. Спад наблюдаваме при материалните запаси и паричните средства, следвани от финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Ръст има при финансовите активи по амортизирана стойност и предплащанията и други активи.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q2 2024	% от СК и пасивите към 30.09.2024 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	16.22%
Премииен резерв	16000	16000	0.00%	4.63%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	34968	26422	32.34%	10.13%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>107 186</b>	<b>98 640</b>	<b>8.66%</b>	<b>31.04%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>20120</b>	<b>20285</b>	<b>-0.81%</b>	<b>5.83%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>127 306</b>	<b>118 925</b>	<b>7.05%</b>	<b>36.87%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Заеми	113698	116589	-2.48%	32.93%
Задължения по лизингови договори	12515	12594	-0.63%	3.62%

Пенсионни и други задължения	437	437	0.00%	0.13%
Отсрочени данъчни пасиви	6366	5270	20.80%	1.84%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>133 016</b>	<b>134 890</b>	<b>-1.39%</b>	<b>38.53%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Заеми	22249	22281	-0.14%	6.44%
Търговски и други задължения	51539	67357	-23.48%	14.93%
Задължения по лизингови договори	8398	8352	0.55%	2.43%
Пенсионни и други задължения към персонала	1420	1312	8.23%	0.41%
Данъчни задължения	1340	1612	-16.87%	0.39%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>84 946</b>	<b>100 914</b>	<b>-15.82%</b>	<b>24.60%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>217 962</b>	<b>235 804</b>	<b>-7.57%</b>	<b>63.13%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>345 268</b>	<b>354 729</b>	<b>-2.67%</b>	<b>100.00%</b>

В края на третото тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на Групата се увеличава със 7.05% спрямо предходното тримесечие до 127 306 хил. лв. Увеличението се дължи на ръст във финансовия резултат, като собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка, нараства с 8.66%.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 1.39% до 133 016 хил. лв. Спад се забелязва при заемите и ръст при отсрочените данъчни пасиви. Текущите пасиви през периода намаляват с 15.82% до 84 946 хил. лв., като намалението се дължи на ръст в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие намаляват със 7.57% до 217 962 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2024	Q3 2023	Δ Q3 2024 / Q3 2023
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от основна дейност	146593	140268	4.51%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-103362	-97772	5.72%
Други приходи	2349	546	330.22%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	890	-100.00%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	162	88	84.09%
Приходи от дивиденди	143	95	50.53%
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	13894	-	
Разходи за материали	-2901	-3272	-11.34%
Разходи за външни услуги	-10899	-9915	9.92%
Разходи за персонала	-16983	-16223	4.68%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-10434	-9745	7.07%
Други разходи	-2367	-652	263.04%

Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	18	-	
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>16213</b>	<b>4308</b>	<b>276.35%</b>
Приходи от лихви	1646	1851	-11.08%
Разходи за лихви	-6284	-4627	35.81%
Други финансови разходи	-855	-722	18.42%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-5493</b>	<b>-3498</b>	<b>57.03%</b>
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>10720</b>	<b>810</b>	<b>1223.46%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-953	-28	3303.57%
<b>Печалба/ Загуба от началото на годината</b>	<b>9767</b>	<b>782</b>	<b>1148.98%</b>
<b>Общо всеобхватен доход принадлежащ на:</b>	<b>9767</b>	<b>782</b>	<b>1148.98%</b>
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	9516	788	
Неконтролиращото участие	251	-6	

Към 30.09.2024г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 16 213 хил. лв., което представлява ръст от 276.35% спрямо реализираната печалба от 4 308 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. В основата на този ръст стои печалбата от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия. Приходите от основна дейност нарастват с 4.51% спрямо съпоставимия период на 2023г. Другите приходи също бележат ръст. Разходите за персонал, външни услуги, амортизация и другите разходи нарастват, докато тези за материали намаляват. Себестойността на продадените стоки и други текущи активи частично неутрализира положителното развитие при приходите. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 5 493 хил. лв., като се забелязва понижаване на финансовите приходи и ръст на финансовите разходи. През съпоставимия период година по-рано Групата е реализирала нетни финансови разходи в размер на 3 498 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 10 720 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 810 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 9 767 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 9 767 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 9 516 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 2024	Q2 2024
Текуща ликвидност	1.9427	1.6480

Бърза ликвидност	1.4689	1.2379
Незабавна ликвидност	1.4148	1.2004
Абсолютна ликвидност	0.0142	0.0227

В края на третото тримесечие на 2024г. показателите за текуща, бърза и незабавна ликвидност се подобряват спрямо предходното тримесечие. Влошава се абсолютната ликвидност.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2024	Q2 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3853	0.3803
Общ дълг/Активи	0.6313	0.6647
Общ дълг/Собствен капитал	1.7121	1.9828
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.7121	2.9828

Към 30.09.2024г. повечето показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Влошава се 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 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 30.09.2024г. стойността на показателя е 0.6313 (**63.13%**);

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **2.79**;

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **1.94**.

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.

27.12.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров