



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: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 четвъртото 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 31.12.2024 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 0.21% спрямо предходното тримесечие до 345 977 хил. лв.

Активи	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	26660	26472	0.71%	7.71%
Инвестиционни имоти	134772	132372	1.81%	38.95%
Нематериални активи	4690	4729	-0.82%	1.36%
Репутация	6222	6222	0.00%	1.80%

Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	10350	10350	0.00%	2.99%
Отсрочени данъчни активи	97	97	0.00%	0.03%
Общо нетекущи активи	182 791	180 242	1.41%	52.83%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	78066	80968	-3.58%	22.56%
Материални запаси	39286	40248	-2.39%	11.36%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	40642	38003	6.94%	11.75%
Предплащания и други активи	3658	4598	-20.44%	1.06%
Пари и парични еквиваленти	1534	1209	26.88%	0.44%
Общо текущи активи	163 186	165 026	-1.11%	47.17%
Общо активи	345 977	345 268	0.21%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2024г. нетекущите активи отбелязват ръст от 1.41% до 182 791 хил. лв. Това се дължи основно на ръст при инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата намаляват с 1.11%. Спад наблюдаваме при финансовите активи по амортизирана стойност, следвани от материалните запаси и предплащанията и други активи. Финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата и паричните средства отбелязват ръст.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	16.19%
Премииен резерв	16000	16000	0.00%	4.62%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	34602	34968	-1.05%	10.00%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	106 820	107 186	-0.34%	30.87%
Неконтролиращо участие	20349	20120	1.14%	5.88%
Общо собствен капитал	127 169	127 306	-0.11%	36.76%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	93979	113698	-17.34%	27.16%
Задължения по лизингови договори	12622	12515	0.85%	3.65%
Пенсионни и други задължения	445	437	1.83%	0.13%
Отсрочени данъчни пасиви	6347	6366	-0.30%	1.83%
Общо нетекущи пасиви	113 393	133 016	-14.75%	32.77%

Текущи пасиви

Заеми	41707	22249	87.46%	12.05%
Търговски и други задължения	52182	51539	1.25%	15.08%
Задължения по лизингови договори	8567	8398	2.01%	2.48%
Пенсионни и други задължения към персонала	1463	1420	3.03%	0.42%
Данъчни задължения	1496	1340	11.64%	0.43%
Общо текущи пасиви	105 415	84 946	24.10%	30.47%
Общо пасиви	218 808	217 962	0.39%	63.24%
Общо собствен капитал и пасиви	345 977	345 268	0.21%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на Групата спада с 0.11% спрямо предходното тримесечие до 127 169 хил. лв. Намалението се дължи на спад във финансовия резултат, като собственият капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка, намалява с 0.34%.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 14.75% до 113 393 хил. лв. Спад наблюдаваме при нетекущите заеми. Текущите пасиви през периода нарастват с 24.10% до 105 415 хил. лв., като увеличението се дължи основно на ръст в краткосрочните заеми, следвани от търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие нарастват с 0.39% до 218 808 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Приходи от основна дейност	189780	184500	2.86%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-133108	-128806	3.34%
Други приходи	3136	1112	182.01%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2400	4	59900.00%
Печалба от продажбата на инвестиционни имоти	-	1830	-100.00%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	1153	3026	-61.90%
Приходи от дивиденди	143	95	50.53%
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	13894	-	
Разходи за материали	-4022	-4440	-9.41%
Разходи за външни услуги	-14772	-13162	12.23%
Разходи за персонала	-22847	-22005	3.83%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-13900	-13850	0.36%
Други разходи	-5716	-1302	339.02%

Разходи за очаквани кредитни загуби нетно	-	-215	-100.00%
Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	1	-	
Резултат от оперативна дейност	16142	6787	137.84%
Приходи от лихви	1902	2947	-35.46%
Разходи за лихви	-7542	-5719	31.88%
Други финансови разходи	-855	-708	20.76%
Резултат от финансова дейност	-6495	-3480	86.64%
Печалба/ Загуба преди данъци	9647	3307	191.71%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-1095	-388	182.22%
Печалба/ Загуба за периода	8552	2919	192.98%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	8552	2919	192.98%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	8072	2667	
Неконтролиращото участие	480	252	

Към 31.12.2024г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 16 142 хил. лв., което представлява ръст от 137.84% спрямо реализираната печалба от 6 787 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 2.86% 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 6 495 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 3 480 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 9 647 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 3 307 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 8 552 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 8 552 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 8 072 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 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	1.5480	1.9427
Бърза ликвидност	1.1754	1.4689
Незабавна ликвидност	1.1407	1.4148
Абсолютна ликвидност	0.0146	0.0142

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. показателите за текуща, бърза и незабавна ликвидност се влошават спрямо предходното тримесечие. Леко се подобрява 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 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3277	0.3853
Общ дълг/Активи	0.6324	0.6313
Общ дълг/Собствен капитал	1.7206	1.7121
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.7206	2.7121

Към 31.12.2024г. повечето показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие. Подобрява 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 31.12.2024г. всички падежирали суми по облигационната емисия са платени. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на сумите с падеж 06.03.2025г.

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 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.6324 (**63.24%**);

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **2.28**;

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.55**.

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.

27.03.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров