



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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД намаляват с 2.99% спрямо предходното тримесечие до 341 958 хил. лв.

Активи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	14085	14241	-1.10%	4.12%
Инвестиционни имоти	157933	155101	1.83%	46.18%
Нематериални активи	4734	4690	0.94%	1.38%
Репутация	6222	6222	0.00%	1.82%
Отсрочени данъчни активи	64	2153	-97.03%	0.02%

Общо нетекущи активи	183 038	182 407	0.35%	53.53%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	61969	63509	-2.42%	18.12%
Материални запаси	43996	39286	11.99%	12.87%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	46203	42303	9.22%	13.51%
Предплащания и други активи	3692	4756	-22.37%	1.08%
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	18711	-100.00%	0.00%
Пари и парични еквиваленти	3060	1534	99.48%	0.89%
Общо текущи активи	158 920	170 099	-6.57%	46.47%
Общо активи	341 958	352 506	-2.99%	100.00%

През първото тримесечие на 2025г. нетекущите активи отбелязват ръст от 0.35% до 183 038 хил. лв. Това се дължи основно на ръст при инвестиционните имоти, частично неутрализиран от спад при отсрочените данъчни активи.

Текущите активи на групата намаляват с 6.57%. Спад наблюдаваме при активите класифицирани като държани за продажба, както и при финансовите активи по амортизирана стойност. Материалните запаси, 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	Q1 2025	Q4 2024	Δ Q1 2025	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2024	пасивите към
				31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	16.38%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.68%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	28989	29798	-2.71%	8.48%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	101 207	102 016	-0.79%	29.60%
Неконтролиращо участие	21801	17148	27.13%	6.38%
Общо собствен капитал	123 008	119 164	3.23%	35.97%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	32637	33361	-2.17%	9.54%
Задължения по лизингови договори	7740	7773	-0.42%	2.26%
Пенсионни и други задължения	445	445	0.00%	0.13%
Отсрочени данъчни пасиви	5251	7322	-28.28%	1.54%
Общо нетекущи пасиви	46 073	48 901	-5.78%	13.47%

Текущи пасиви

Заеми	102404	102306	0.10%	29.95%
Търговски и други задължения	62217	51106	21.74%	18.19%
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	-	22688	-100.00%	0.00%
Задължения по лизингови договори	4931	4959	-0.56%	1.44%
Пенсионни и други задължения към персонала	1446	1468	-1.50%	0.42%
Данъчни задължения	1879	1914	-1.83%	0.55%
Общо текущи пасиви	172 877	184 441	-6.27%	50.56%
Общо пасиви	218 950	233 342	-6.17%	64.03%
Общо собствен капитал и пасиви	341 958	352 506	-2.99%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на Групата нараства с 3.23% спрямо предходното тримесечие до 123 008 хил. лв. Този ръст се дължи на ръст в неконтролиращото участие, докато финансовият резултат намалява с 2.71%.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 5.78% до 46 073 хил. лв. Спад наблюдаваме при отсрочените данъчни пасиви и нетекущите заеми. Текущите пасиви през периода намаляват с 6.27% до 172 877 хил. лв., като спадът се дължи основно на пасивите, класифицирани като държани за продажба. Ръст се наблюдава при търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие намаляват с 6.17% до 218 950 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от основна дейност	40982	43675	-6.17%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-28666	-30866	-7.13%
Други приходи	395	3044	-87.02%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1430	-	
Печалба от продажбата на инвестиционни имоти	-	145	-100.00%
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	490	-	
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	470	-	
Разходи за материали	-1334	-1043	27.90%
Разходи за външни услуги	-3697	-3449	7.19%
Разходи за персонала	-6074	-5552	9.40%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-3416	-3479	-1.81%
Други разходи	-486	-188	158.51%

Възстановена обезценка на репутация	2068	-	
Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	1	1	0.00%
Резултат от оперативна дейност	2163	2288	-5.46%
Приходи от лихви	749	377	98.67%
Разходи за лихви	-1592	-2073	-23.20%
Други финансови разходи	-91	-	
Резултат от финансова дейност	-934	-1696	-44.93%
Печалба/ Загуба преди данъци	1229	592	107.60%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-18	-6	200.00%
Печалба/ Загуба за периода	1211	586	106.66%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	1211	586	106.66%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	901	197	
Неконтролиращото участие	310	389	

Към 31.03.2025г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 2 163 хил. лв., което представлява спад от 5.46% спрямо реализираната печалба от 2 288 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Приходите от основна дейност намаляват с 6.17% спрямо съпоставимия период на 2024г. Другите приходи бележат спад от 87.02%. Разходите за персонал, външни услуги, материали и другите разходи нарастват. Себестойността на продадените стоки и други текущи активи частично неутрализира негативното развитие при приходите. Отбелязва се печалба от операции с финансови инструменти и от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия, както и възстановена обезценка на репутация. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 934 хил. лв., като се забелязва понижаване на финансовите разходи и ръст на финансовите приходи. През съпоставимия период година по-рано Групата е реализирала нетни финансови разходи в размер на 1 696 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 229 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 592 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 1 211 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 1 211 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 901 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 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	0.9193	0.9222
Бърза ликвидност	0.6648	0.6078
Незабавна ликвидност	0.6434	0.5820
Абсолютна ликвидност	0.0177	0.0083

В края на първото тримесечие на 2025г. показателите за бърза, незабавна и абсолютна ликвидност се подобряват спрямо предходното тримесечие. Леко се влошава текущата ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.1347	0.1387
Общ дълг/Активи	0.6403	0.6620
Общ дълг/Собствен капитал	1.7800	1.9582
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.7800	2.9582

Към 31.03.2025г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие.

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 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 изплатени.

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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.6403 (**64.03%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **2.29**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **0.92**.

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.

19.06.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров