

ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
 ISIN код на емисията: BG2100016257
 Борсов код на емисията: HRZB
 Емитент: РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
 Период: 01.07.2025 г.- 30.09.2025 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 03.07.2025 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 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 30.09.2025 г. активите на групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД нарастват с 3.19% спрямо предходното тримесечие до 347 123 хил. лв.

Активи	Q3 2025 '000 лв.	Q2 2025 '000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от активите към 30.09.2025 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	14547	14379	1.17%	4.19%
Инвестиционни имоти	164132	158043	3.85%	47.28%
Нематериални активи	4687	4599	1.91%	1.35%
Репутация	6222	6222	0.00%	1.79%
Отсрочени данъчни активи	64	64	0.00%	0.02%

Общо нетекущи активи	189 652	183 307	3.46%	54.64%
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	67143	56048	19.80%	19.34%
Материални запаси	42520	40935	3.87%	12.25%
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	42124	44919	-6.22%	12.14%
Предплащания и други активи	3743	3276	14.26%	1.08%
Пари и парични еквиваленти	1941	7896	-75.42%	0.56%
Общо текущи активи	157 471	153 074	2.87%	45.36%
Общо активи	347 123	336 381	3.19%	100.00%

През третото тримесечие на 2025г. нетекущите активи отбелязват ръст от 3.46% до 189 652 хил. лв. Това се дължи основно на ръст при инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата се увеличават с 2.87%. Ръст наблюдаваме при финансовите активи по амортизирана стойност, материалните запаси и предплащанията. Спад има при паричните средства и финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2025	Q2 2025	Δ Q3 2025	% от СК и пасивите към 30.09.2025 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2025	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	56011	56011	0.00%	16.14%
Премиен резерв	16000	16000	0.00%	4.61%
Други резерви	207	207	0.00%	0.06%
Неразпределена печалба/загуба	29384	29615	-0.78%	8.47%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	101 602	101 833	-0.23%	29.27%
Неконтролиращо участие	21135	21417	-1.32%	6.09%
Общо собствен капитал	122 737	123 250	-0.42%	35.36%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Заеми	62144	36292	71.23%	17.90%
Задължения по лизингови договори	7818	7831	-0.17%	2.25%
Пенсионни и други задължения	445	437	1.83%	0.13%
Отсрочени данъчни пасиви	5250	5242	0.15%	1.51%
Общо нетекущи пасиви	75 657	49 802	51.92%	21.80%
Текущи пасиви				
Заеми	92739	102527	-9.55%	26.72%
Търговски и други задължения	47624	52812	-9.82%	13.72%
Задължения по лизингови договори	4919	4901	0.37%	1.42%

Пенсионни и други задължения към персонала	1626	1327	22.53%	0.47%
Данъчни задължения	1821	1762	3.35%	0.52%
Общо текущи пасиви	148 729	163 329	-8.94%	42.85%
Общо пасиви	224 386	213 131	5.28%	64.64%
Общо собствен капитал и пасиви	347 123	336 381	3.19%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на Групата намалява с 0.42% спрямо предходното тримесечие до 122 737 хил. лв. Този спад се дължи на негативната промяна във финансовия резултат. Отбелязва се и спад в неконтролиращото участие.

Нетекущите пасиви през периода нарастват с 51.92% до 75 657 хил. лв. Ръст наблюдаваме при нетекущите заеми. Текущите пасиви през периода намаляват с 8.94% до 148 729 хил. лв., като спадът се дължи основно на спад при краткосрочните заеми и търговските и други задължения. Като цяло пасивите на Групата през последното тримесечие се увеличават с 5.28% до 224 386 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2025 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q3 2025 / Q3 2024
Приходи от основна дейност	144771	146593	-1.24%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-101306	-103362	-1.99%
Други приходи	1205	2349	-48.70%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2530	-	
Нетна печалба/загуба от операции с финансови инструменти	12	162	-92.59%
Приходи от дивиденди	-	143	-100.00%
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	470	13894	-96.62%
Разходи за материали	-2970	-2901	2.38%
Разходи за външни услуги	-13522	-10899	24.07%
Разходи за персонала	-19908	-16983	17.22%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-7124	-10434	-31.72%
Други разходи	-1281	-2367	-45.88%
Възстановена обезценка на репутация	2068	-	
Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	3	18	-83.33%
Резултат от оперативна дейност	4948	16213	-69.48%
Приходи от лихви	854	1646	-48.12%
Разходи за лихви	-4350	-6284	-30.78%
Други финансови разходи	-495	-855	-42.11%

Резултат от финансова дейност	-3991	-5493	-27.34%
Печалба/ Загуба преди данъци	957	10720	-91.07%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-17	-953	-98.22%
Печалба/ Загуба за периода	940	9767	-90.38%
Общо всеобхватен доход (загуба) принадлежащ на:	940	9767	-90.38%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1296	9516	
Неконтролиращото участие	-356	251	

Към 30.09.2025г. групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 4 948 хил. лв., което представлява спад от 69.48% спрямо реализираната печалба от 16 213 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Приходите от основна дейност намаляват с 1л24% спрямо съпоставимия период на 2024г. Другите приходи бележат спад от 48.70%. Разходите за персонал, материали и външни услуги нарастват. Спад има при амортизацията и другите разходи. Себестойността на продадените стоки и други текущи активи частично неутрализира негативното развитие при приходите. Отбелязва се положителен ефект от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и възстановена обезценка на репутация. Печалбата от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия отбелязва значителен спад и в крайна сметка натежава върху оперативните резултати. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 3 991 хил. лв., като се забелязва понижаване на финансовите разходи и спад на финансовите приходи (които намаляват с по-голяма абсолютна сума). През съпоставимия период година по-рано Групата е реализирала нетни финансови разходи в размер на 3 991 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 957 хил. лв. (спрямо печалба в размер на 10 720 хил. лв. през съпоставимия период). Отчитайки ефекта на данъците финансовият резултат от началото на годината е печалба в размер на 940 хил. лв. Общо всеобхватният доход от началото на годината е 940 хил. лв., като този, принадлежащ на притежателите на собствен капитал на предприятието майка е печалба в размер на 1 296 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 2025	Q2 2025
Текуща ликвидност	1.0588	0.9372
Бърза ликвидност	0.7729	0.6866
Незабавна ликвидност	0.7477	0.6665
Абсолютна ликвидност	0.0131	0.0483

В края на третото тримесечие на 2025г. повечето от показателите за 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 2025	Q2 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.2180	0.1481
Общ дълг/Активи	0.6464	0.6336
Общ дълг/Собствен капитал	1.8282	1.7293
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8282	2.7293

Към 30.09.2025г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават 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 18 938 911.97 евро, изчислени чрез прилагане на максималния възможен лихвен процент по облигационната емисия. Срокът на полицата е до 03.09.2032г.

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 за изпълнение на задълженията на емитента, набраните постъпления от облигационния заем в размер на 15 млн. евро са използвани за следните направления (подредени в низходящ ред по приоритет на използванията):

- Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия от холдинговата структура – 11 758 хил. евро. Тези инвестиции, от своя страна, са предназначени и за развитие групата:
 - 9 890 хил. евро. за инвестиции в дъщерното дружество „Агробизнес Истейтс“ АД;
 - 1 868 хил. евро за инвестиции в дъщерното дружество „Хедус“ АД;
- Оптимизация на капиталовата структура на холдинговата структура. Подобряване на доходността на собствения капитал, чрез оптимизиране на задълженията и постигане на по-ниски лихвени нива – 3 242 хил. евро. Това направление включва:
 - 3 154 хил. евро за покупка на финансови активи;
 - 88 хил. евро за погасяване на различни други задължения на по-ниска стойност.

Подробна информация за изразходването на средствата може да бъде намерена в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите в т. 4.3.2. (стр.42-43).

На 03.07.2025г. РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е емитирало емисия обикновени, поименни, безналични, обезпечени със застраховка, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации с присвоен ISIN код: BG2100016257, с обща номинална стойност в размер на 15 000 000 евро, с лихвени плащания на всеки 6 месеца и окончателен падеж на емисията на 03.07.2032 г. Лихвеният процент е плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1%, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5% годишно при лихвена конвенция ISMA реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA -Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса. Датите на лихвените плащания са, както следва: 03.01.2026 г., 03.07.2026 г., 03.01.2027 г., 03.07.2027 г., 03.01.2028 г., 03.07.2028 г., 03.01.2029 г., 03.07.2029 г., 03.01.2030 г., 03.07.2030 г., 03.01.2031 г., 03.07.2031 г., 03.01.2032 г., 03.07.2032 г. Амортизацията на главницата се извършва на осем погасителни вноски по 1.875 млн. евро на следните дати: 03.01.2029 г., 03.07.2029 г., 03.01.2030 г., 03.07.2030 г., 03.01.2031 г., 03.07.2031 г., 03.01.2032 г., 03.07.2032 г. Първите три години са гратисен период без погашения на главницата.

Към датата на настоящия доклад все още няма падежирали суми по облигационната емисия.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 98%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.09.2025г. стойността на показателя е 0.6464 (**64.64%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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 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 30.09.2025г. стойността на показателя е **0.20**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса 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 0.25.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.09.2025г. стойността на показателя е **1.06**.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

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.

17.12.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Електронно подписан документ от : YAVOR ILIEV RUSINOV
Дата : 25/12/17 13:36:18+0200
В съответствие с eIDAS.

Управител: И. Петров

Електронно подписан документ от : IVO IVANOV PETROV
Дата : 25/12/17 13:34:05+0200
В съответствие с eIDAS.