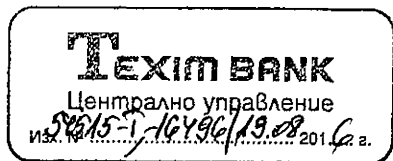


ТЕХИМ БАНК

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща” № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Бурса-София” АД,
ул. „Три уши” № 6,
гр. София – 1301


Уважаеми Господа,


В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Азалия I” ЕАД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

19.08.2016 г.
гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: 
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: 
/Ив. Дончев/



ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на „Азалия I“ ЕАД
ISIN код на емисията: BG2100023113
Борсов код на емисията: 1AZA
Емитент: „Азалия I“ ЕАД
Период: 01.04.2016 г.- 30.06.2016 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 „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, емитирани от „Азалия I“ ЕАД на 15.12.2012г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2016 г. „Азалия I“ ЕАД запазва предмета си на дейност: хотелиерство и ресторантьорство.

През 2012 г. КФН потвърждава проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, издадени от Дружеството, и същите са допуснати до търговия на „БФБ“ АД.

С решение на Общото Събрание на Облигационерите от 10.08.2015 г. са направени изменения в условията на облигационния заем както следва:

- удължен е срока на емисията с 4 години, считано от 15.12.2019г. до 15.12.2023г.;
- промяна в амортизационния план;
- намаляване на лихвения процент по облигационния заем от 8% на 4.5%.

1.1 Анализ на активите на „Азалия I“ ЕАД

Активи	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q2' 2016/	% от активите към 30.06.2016 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1' 2016	
Нетекучи активи					
Имоти, машини и съоръжения	11504	11642	11741	-1.19%	75.59%
Текущи активи					

Материални запаси	77	44	182	75.00%	0.51%
Вземания от свързани предприятия	2474	2724	2982	-9.18%	16.26%
Търговски и други вземания	746	676	733	10.36%	4.90%
Парични средства и парични еквиваленти	418	273	247	53.11%	2.75%
Общо активи	3715	3717	4144	-0.05%	24.41%
Общо активи	16 218	16 359	16 386	-0.91%	100.00%

Към 30.06.2016 г. активите на „Азалия I“ ЕАД намаляват с 0,91% спрямо 31.03.2016г.

Нетекущите активи отчитат спад спрямо 31.03.2016 г. с 1,19 % по линия на "имоти, машини и съоръжения". Текущите активи отчитат незначителна промяна (-0,05%) спрямо края на първо тримесечие на 2016г., като понижението е в резултат на отчетен спад във "вземания от свързани предприятия" с 9,18%.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД

	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q2' 2016/ Q1' 2016	% от собствения капитал и пасивите към 30.06.2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	
Резерви	216	216	157	0.00%	
Неразпределена печалба	-110	281	1184	****	
Общо собствен капитал	2156	2547	3391	-15.35%	14.17%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по облигационен заем	11224	11224	11224	0.00%	73.75%
Пасиви по отсрочени данъци	80	80	80	0.00%	0.53%
Задължения към персонала при пенсиониране	32	32	32	0.00%	0.21%
Общо нетекущи пасиви	11336	11336	11336	0.00%	74.49%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	518	649	517	-20.18%	3.40%
Задължения по получени заеми			179		
Търговски и други задължения	1063	733	323	45.02%	6.98%
Задължения към свързани предприятия	12	16	38	-25.00%	0.08%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	134	78	101	71.79%	0.88%

Текущи пасиви	1 727	1 476	1 158	17,01%	11,35%
Общи пасиви	1 885	12 812	12 194	1,96%	85,38%
Общо собствения капитал и общи пасиви	5 219	15 359	13 885	0,91%	100,00%

Към 30.06.2016 г. собствения капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД намаляват с 0,91% спрямо 31.03.2016 г. Собственият капитал на дружеството намалява с над 15% в резултат на реализирана загуба през разглеждания период.

Нетекучите пасиви остават без промяна спрямо края на март 2016г. При текущите е налице ръст от 17,01% поради увеличение на "търговски и други задължения".

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2016	Q2 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q2 2016/ Q2 2015
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи					
Приходи от продажби	2 355	2 187	696	524	7.68%
Други приходи	5	10	4	3	-50.00%
Общо приходи	2 360	2 197	700	527	7.42%
Разходи за материали	-664	-687	-183	-195	-3.35%
Разходи за външни услуги	-483	-416	-191	-149	16.11%
Разходи за персонала	-620	-579	-228	-210	7.08%
Разходи за амортизация	-283	-284	-142	-142	-0.35%
Други оперативни разходи	-77	-79	-27	-20	-2.53%
Отчетна стойност на продадените стоки	-20	-22	-12	-13	-9.09%
Изменение на запасите от незавършено производство	-125	0	-125	0	***
Оперативни разходи общо	-2 272	-2 067	-908	-729	9.92%
Финансови приходи	68	105	36	51	-35.24%
Финансови разходи	-266	-478	-133	-238	-44.35%
Печалба / (Загуба) преди данъци	100	-243	-305	-389	-54.73%
Разходи за данъци					
Чиста печалба / загуба за периода	100	-243	-305	-389	-54.73%
Общи нетекучи разходи за периода	100	-243	-305	-389	-54.73%

Към 30.06.2016 г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 2 355 хил.лв., което представлява ръст от близо 7,68% спрямо второто тримесечие на 2015 г. Оперативните разходи се увеличават с 9,92%. Наблюдаваме спад както във финансовите приходи, така и във финансовите разходи, като резултата за периода е нетна загуба в размер на 110 хил.лв. спрямо загуба от 243 хил.лв. към края на второто тримесечие на 2015 г.

1.3 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	Q2'2016	Q1'2016	Q4'2015	Q3'2015
Текуща ликвидност	2.1511	2.5183	3.5786	5.5985
Бърза ликвидност	2.1065	2.4885	□.4214	5.3960
Незабавна ликвидност	0.2420	0.1850	0.2133	1.1361

През второто тримесечие на 2016 г. показателите „текуща ликвидност“ и „бърза ликвидност“ бележат влошаване спрямо март 2016г., докато отношението „незабавна ликвидност“ отчита подобрение.

1.4 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2016	Q1'2016	Q4'2015	Q3'2015
Дългосрочен дълг/Активи	0.7449	0.7381	0.7136	0.7050
Общ дълг/Активи	0.8583	0.8342	0.7865	0.7591
Общ дълг/Собствен капитал	6.0589	5.0302	3.6845	3.1506
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.0589	6.0302	4.6845	4.1506

През анализирания период всички разгледани показатели за платежоспособност отчитат влошаване спрямо края на първото тримесечие на 2016 г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разноските по емисията, Дружеството е обезпечило облигационерите с ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, община Варна, к. к. „Св.Св.Константин и Елена“, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ по кадастрална карта от 7 259 кв.м., а съгласно документ за собственост с площ от 7 386 кв.м., с начин на трайно ползване- за курортен хотел, почивен дом, заедно с изградената в имота СГРАДА - хотелски комплекс „Азалия“, със застроена площ по кадастрална карта от 3 646 кв.м. и с разгъната застроена площ от 18 015,19 кв.м. През декември 2015 г. е извършена експертна оценка на „Хотелски комплекс Азалия“ от лицензиран оценител Валентин Тодоров. Заключение на оценителя е, че справедливата пазарната стойност на обекта е 9 006 400 евро, която надхвърля минимално установения минимум от 120% спрямо размера на номиналната стойност на

емисията. През периода не са настъпили промени в състоянието на недвижимите имоти, дадени в обезпечение.

Емитентът е застраховал в полза на банката довереник недвижимия имот, предмет на обезпечението, срещу всички присъщи рискове. Застрахователната сума е в размер 7 200 000 евро, като всички дължими вноски по застрахователната премия са платени и застраховката е валидна.

Дружеството се задължава към всеки един момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации. Към 30.06.2016 г. нивото на обезпечение надхвърля значително предвидения праг от 120%.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, са използвани съгласно целта на облигационния заем, а именно: За реструктуриране на задължения на дружеството и за Реконструкция и обновяване на хотел Азалия.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 4.5% проста годишна лихва. Облигационния заем е за период от 12 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT).

„Азалия I“ ЕАД е извършило всички дължими до момента плащания по облигационния заем.

4 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЗК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.2 от ЗППЗК

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 30.06.2016 г., „Азалия I“ ЕАД изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____

/Ив. Дончев/

