

Централно управление



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

КОПИЕ ДО  
„Българска Фондова Борса-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!*

15.02.2017 г.  
гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

  
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

  
/Ив. Дончев/



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: 01.10.2016 г.- 31.12.2016 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 четвъртото 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	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q4' 2016/	% от активите към 31.12.2016 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3' 2016	
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	11297	11399	11504	-0.89%	75.12%
Нематериални активи					
Активи по отсрочени данъци					
<b>Нетекучи активи</b>	<b>11297</b>	<b>11399</b>	<b>11504</b>	<b>-0.89%</b>	<b>75.12%</b>

<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	56	64	77	-12.50%	0.37%
Вземания от свързани предприятия	3242	3281	2474	-1.19%	21.56%
Търговски и други вземания	329	799	746	-58.82%	2.19%
Парични средства и парични еквиваленти	115	715	418	-83.92%	0.76%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>3742</b>	<b>4859</b>	<b>3715</b>	<b>-22.99%</b>	<b>24.88%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>15 039</b>	<b>16 258</b>	<b>15 219</b>	<b>-7.50%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2016 г. активите на „Азалия I“ ЕАД спадат с 7,50% спрямо 30.09.2016г.

Нетекущите активи отчитат спад спрямо 30.09.2016 г. с 0,89 % по линия на "имоти, машини и съоръжения". Текущите активи отчитат спад с 22,99% спрямо края на третото тримесечие на 2016г., като той е в резултат основно на спад по отношение на „парични средства и парични еквиваленти“ (с 83,92%) и на „търговски и други вземания“.

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

	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q4' 2016/ Q3' 2016	% от собствения капитал и пасивите към 31.12.2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Собствен капитал и пасиви</b>					
<b>Собствен капитал</b>					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	13.63%
Резерви	212	216	216	-1.85%	1.41%
Неразпределена печалба	916	1505	-110	-39.14%	6.09%
Текуща загуба					
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>3178</b>	<b>3771</b>	<b>2156</b>	<b>-15.73%</b>	<b>21.13%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни задължения към свързани предприятия					
Задължения по облигационен заем	10249	11224	11224	-8.69%	68.15%
Пасиви по отсрочени данъци	106	80	80	32.50%	0.7%
Задължения към персонала при пенсиониране	42	32	32	31.25%	0.28%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>10 397</b>	<b>11 336</b>	<b>11 336</b>	<b>-8.28%</b>	<b>69.13%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по облигационен заем	1005	651	518	54.38%	6.68%
Задължения по получени заеми					
Търговски и други задължения	330	335	1063	-1.49%	2.19%

Задължения към свързани предприятия	11	17	12	-35.29%	0.07%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	118	148	134	-20.27%	0.78%
Текущи пасиви	1 464	1 151	1 727	27.19%	9.73%
Общо пасиви	11 861	12 487	13 063	-5.01%	78.87%
Общо собствен капитал и пасиви	15 039	16 258	15 219	-7.50%	100.00%

Към 31.12.2016 г. собствения капитал и пасивите на „Азалия Г“ ЕАД намаляват с 7,50% спрямо 30.09.2016 г. Собственият капитал на дружеството отчита спад с 15,73% в резултат на намаление на неразпределената печалба през разглеждания период.

Нетекущите пасиви отчитат спад спрямо края на септември 2016г. с 8,28%. При текущите е налице повишение от 27,19% в резултат на отчетено повишение по отношение на "задължение по облигационен заем".

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q3 2015	Q4 2016/ Q4 2015
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
<b>Приходи</b>					
Приходи от продажби	6433	6190	5802	5603	3.93%
Други приходи	6	23	6	19	-73.91%
<b>Общо приходи</b>	<b>6 439</b>	<b>6 213</b>	<b>5 808</b>	<b>5 622</b>	<b>3.64%</b>
<b>Разходи</b>					
Разходи за материали	-1582	-1688	-1329	-1455	-6.28%
Разходи за външни услуги	-1071	-1019	-846	-741	5.10%
Разходи за персонала	-1469	-1349	-1113	-1036	8.90%
Разходи за амортизация	-561	-569	-414	-426	-1.41%
Други оперативни разходи	-178	-181	-146	-149	-1.66%
Отчетна стойност на продадените стоки	-33	-35	-25	-28	-5.71%
Изменение на запасите от незавършено производство	-125	0	-125		
<b>Оперативни разходи общо</b>	<b>-5 019</b>	<b>-4 841</b>	<b>-3 998</b>	<b>-3 835</b>	<b>3.68%</b>
Финансови приходи	128	209	94	153	-38.76%
Финансови разходи	-531	-930	-399	-716	-42.90%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>1 017</b>	<b>651</b>	<b>1 505</b>	<b>1 224</b>	<b>56.22%</b>
Разходи за данъци	-101	-65			55.38%
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>916</b>	<b>586</b>	<b>1 505</b>	<b>1 224</b>	<b>56.31%</b>
актюерски печалби/загуби	-4	-1		0	300.00%
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>912</b>	<b>585</b>	<b>1 505</b>	<b>1 224</b>	<b>55.90%</b>

Към 31.12.2016 г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 6433 хил.лв., което представлява ръст от близо 3,93% спрямо четвъртото тримесечие на 2015 г. Оперативните разходи се увеличават с 3,68%. Наблюдаваме спад както във финансовите приходи, така и във финансовите разходи, като резултата за периода е нетна печалба в размер на 916 хил.лв. спрямо печалба от 586 хил.лв. към края на четвъртото 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	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Текуща ликвидност	2.5560	4.2215	2.1511	2.5183
Бърза ликвидност	2.5178	4.1659	2.1065	2.4885
Незабавна ликвидност	0.0786	0.6212	0.2420	0.1850

През четвъртото тримесечие на 2016 г. показателите за бърза и текуща ликвидност бележат влошаване, докато показателят за незабавна ликвидност бележи подобрене.

### 1.4 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Дългосрочен дълг/Активи	0.6913	0.6973	0.7449	0.7381
Общ дълг/Активи	0.7887	0.7681	0.8583	0.8342
Общ дълг/Собствен капитал	3.7322	3.3113	6.0589	5.0302
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.7322	4.3113	7.0589	6.0302

През анализирания период показателят за дългосрочен дълг/активи бележи подобрене, докато останалите показатели за платежоспособност бележат влошаване.

## 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 2016 г. е извършена експертна оценка на „Хотелски комплекс Азалия” от лицензиран оценител Валентин Тодоров. Заключението на оценителя е, че справедливата пазарната стойност на обекта е 9 007 400 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 31.12.2016 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 ЗППЦК.**

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

*Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 31.12.2016 г., „Азалия I“ ЕАД изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.*

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/М. Видолоня/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/Ив. Дончев/

