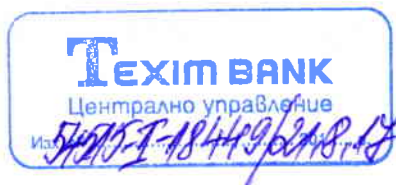


TECHIM BANK

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!

18.08.2017 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: 01.04.2017 г.- 30.06.2017 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 2017г. „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 10.08.2015г. 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 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q2' 2017/	% от активите към 30.06.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1' 2017	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	11068	11151	11297	-0,74%	75,01%
Нематериални активи					
Активи по отсрочени данъци					
Нетекущи активи	11068	11151	11297	-0,74%	75,01%

Текущи активи					
Материални запаси	70	46	56	52,17%	0,47%
Вземания от свързани предприятия	2345	2318	3242	1,16%	15,89%
Търговски и други вземания	725	429	329	69,00%	4,91%
Парични средства и парични еквиваленти	548	191	115	186,91%	3,71%
Общо текущи активи	3688	2984	3742	23,59%	24,99%
Общо активи	14 756	14 135	15 039	4,39%	100,00%

Към 30.06.2017г. активите на „Азалия I“ ЕАД се увеличават с 4,39% спрямо 31.03.2017г.

Нетекущите активи отчитат спад 0,74% по линия на "имоти, машини и съоръжения". Текущите активи отчитат прираст с 23,59% спрямо края на първото тримесечие на 2017г., за което основна заслуга има по-голямата стойност на „парични средства и парични еквиваленти“.

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

	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q2' 2017/ Q1' 2017	% от собствения капитал и пасивите към 30.06.2017 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0,00%	13,89%
Резерви	212	212	212	0,00%	1,44%
Неразпределена печалба	-324	-439	916	-26,20%	-2,20%
Текуща загуба					
Общо собствен капитал	1938	1823	3178	6,31%	13,13%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни задължения към свързани предприятия					
Задължения по облигационен заем	10249	10249	10249	0,00%	69,46%
Пасиви по отсрочени данъци	42	42	106	0,00%	0,28%
Задължения към персонала при пенсиониране	106	106	42	0,00%	0,72%
Общо нетекущи пасиви	10 397	10 397	10 397	0,00%	70,46%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	1007	1132	1005	-11,04%	6,82%
Задължения по получени заеми					
Търговски и други задължения	1246	692	330	80,06%	8,44%

Задължения към свързани предприятия	10	7	11	42,86%	0,07%
Задължения към персонала за социално осигуряване	158	84	118	88,10%	1,07%
Текущи пасиви	1 2421	1 915	1 464	26,42%	16,41%
Общо пасиви	12 818	12 312	11 861	4,11%	86,87%
Общо собствен капитал и пасиви	14 756	14 135	15 039	4,39%	100,00%

Към 30.06.2017г. собствения капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД се увеличават с 4,39% спрямо 31.03.2017г. Собственият капитал на дружеството отчита ръст от 6,31% в резултат на реализирана по-малка загуба през разглеждания период.

Нетекущите пасиви остават без промяна спрямо края на март 2017г. При текущите е налице повишение от 26,42% в резултат на отчетено повишение по отношение на „търговски и други задължения“ и „задължения към персонала за социално осигуряване“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2017	Q2 2016	Q1 2017	Q1 2016	Q2 2017 /
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2016
Приходи					
Приходи от продажби	2175	2355	421	696	-7,64%
Други приходи	2	5	2	4	-60,00%
Общо приходи	2177	2360	423	700	-7,75%
Разходи за материали	-733	-664	-211	-183	10,39%
Разходи за външни услуги	-477	-483	-145	-191	-1,24%
Разходи за персонала	-681	-620	-229	-228	9,84%
Разходи за амортизация	-294	-283	-147	-142	3,89%
Други оперативни разходи	-74	-77	-25	-27	-3,90%
Отчетна стойност на продадените стоки	-33	-20	-10	-12	65,00%
Изменение на запасите от незавършено производство		-125		-125	-100,00%
Оперативни разходи общо	-2292	-2272	-767	-908	0,88%
Финансови приходи	46	68	32	36	-32,35%
Финансови разходи	-255	-266	-127	-133	-4,14%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-324	-110	-439	-305	194,55%
Разходи за данъци					
Нетна печалба за годината	-324	-110	-439	-305	194,55%
актюерски печалби/загуби					
Общо всеобхватен доход за периода	-324	-110	-439	-305	194,55%

Към 30.06.2017г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 2 175 хил. лв., което представлява спад от близо 7,64% спрямо второто тримесечие на 2016г. Оперативните разходи се увеличават с 0,88%. Наблюдаваме спад както във финансовите приходи, така и във финансовите разходи, като резултата за периода е загуба в размер на 324 хил.лв. спрямо реализираната такава от 110 хил.лв. към края на второто тримесечие на 2016 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	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q3'2016
Текуща ликвидност	1.5233	1.5582	2.5560	4.2215
Бърза ликвидност	1.4944	1.5342	2.5178	4.1659
Незабавна ликвидност	0.2264	0.0997	0.0786	0.6212

През второто тримесечие на 2017г. показателите за бърза и текуща ликвидност бележат влошаване, докато показателят за незабавна ликвидност бележи подобрене спрямо първото тримесечие на 2017г.

1.4 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q3'2016
Дългосрочен дълг/Активи	0.7046	0.7356	0.6913	0.6973
Общ дълг/Активи	0.8687	0.8710	0.7887	0.7681
Общ дълг/Собствен капитал	6.6140	6.7537	3.7322	3.3113
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7,6140	7.7537	4.7322	4.3113

През анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене, спрямо предходния отчетен период на 2017г.

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 2016г. е извършена експертна оценка на „Хотелски комплекс Азалия“ от лицензиран оценител Валентин Тодоров. Заключение 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 30.06.2017г. 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. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 30.06.2017г., „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/

