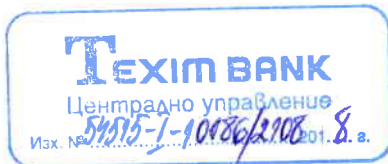


# ТЕКСИМ БАНК

Централно управление



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

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

Уважаеми дами и 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!*

гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

  
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

  
/Ив. Дончев/



**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: 01.04.2018 г.- 30.06.2018 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 2018г. „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 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от активите към 30.06.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q1 2018	
<b>Нетекущи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	10 750	10 846	10 867	-0.89%	71.67%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	2.79%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>11 168</b>	<b>11 264</b>	<b>11 285</b>	<b>-0.85%</b>	<b>74.46%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	107	51	59	109.80%	0.71%

Вземания от свързани предприятия	2 701	2 849	3 178	-5.19%	18.01%
Търговски и други вземания	535	302	239	77.15%	3.57%
Парични средства и парични еквиваленти	488	370	130	31.89%	3.25%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>3 831</b>	<b>3 572</b>	<b>3 606</b>	<b>7.25%</b>	<b>25.54%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>14 999</b>	<b>14 836</b>	<b>14 891</b>	<b>1.10%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2018г. активите на „Азалия I“ ЕАД отчитат ръст от 1,10% спрямо 31.03.2018г. Нетекущите активи отчитат спад с 0,85% по линия на "имоти, машини и съоръжения". Текущите активи отчитат ръст от 7,25% спрямо края на първото тримесечие на 2018г. поради ръст на в графата „търговски и други вземания“.

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

	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/ Q1' 2018	% от собствения капитал и пасивите към 30.06.2018 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%	13.67%
Резерви	187	187	187	0.00%	1.25%
Неразпределена печалба	103	271	729	-61.99%	0.69%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>2 340</b>	<b>2508</b>	<b>2 966</b>	<b>-6.70%</b>	<b>15.60%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Нетекущи задължения по фин. лизинг	56	56		0.00%	0.37%
Задължения по облигационен заем	9274	9274	9292	0.00%	61.83%
Задължения към персонала при пенсиониране	76	76	76	0.00%	0.51%
Пасиви по отсрочени данъци	129	129	129	0.00%	0.86%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>9 535</b>	<b>9 535</b>	<b>9 497</b>	<b>0.00%</b>	<b>63.57%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по облигационен заем	1005	1118	1003	-10.11%	6.70%
Задължения по получени заеми	9	16	10	-43.75%	0.06%
Търговски и други задължения	1902	1528	1247	24.48%	12.68%
Задължения към свързани предприятия	23	24	32	-4.17%	0.15%
Задължения към персонала за социално осигуряване	185	107	136	72.90%	1.23%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 124</b>	<b>2 793</b>	<b>2 428</b>	<b>11.85%</b>	<b>20.83%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>12 659</b>	<b>12 328</b>	<b>11 925</b>	<b>2.68%</b>	<b>84.40%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>14 999</b>	<b>14 836</b>	<b>14 891</b>	<b>1.10%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2018г. собствения капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД отчитат ръст от 1,10% спрямо 31.03.2018г. Собственият капитал на дружеството намалѐа с 6,70% в резултат на спад в неразпределената печалба.

При нетекущите пасиви не се отчита промяна през периода. Текущите пасиви бележат ръст от 11,85% в резултат на ръст в графа „търговски и други задължения“.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2018	Q2 2017	Q1 2018	Q1 2017	Q2 2018 /
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2017
<b>Приходи</b>					
Приходи от продажби	2094	2175	485	421	-3.72%
Други приходи	2	2	1	2	0.00%
<b>Общо приходи</b>	<b>2096</b>	<b>2177</b>	<b>486</b>	<b>423</b>	<b>-3.72%</b>
Разходи за материали	-877	-733	-241	-211	19.65%
Разходи за външни услуги	-476	-477	-144	-145	-0.21%
Разходи за персонала	-797	-681	-289	-229	17.03%
Разходи за амортизация	-264	-294	-129	-147	-10.20%
Други оперативни разходи	-74	-74	-25	-25	0.00%
Отчетна стойност на продадените стоки	-21	-33	-11	-10	-36.36%
<b>Оперативни разходи общо</b>	<b>-2509</b>	<b>-2292</b>	<b>-839</b>	<b>-767</b>	<b>9.47%</b>
Финансови приходи	21	46	12	32	-54,35%
Финансови разходи	-234	-255	-117	-127	-8,24%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-626</b>	<b>-324</b>	<b>-458</b>	<b>-439</b>	<b>93,21%</b>
Разходи за данъци					
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>-626</b>	<b>-324</b>	<b>-458</b>	<b>-439</b>	<b>93,21%</b>
Актьорски печалби/загуби					
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-626</b>	<b>-324</b>	<b>-458</b>	<b>-439</b>	<b>93,21%</b>

Към 30.06.2018г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 2 094 хил. лв., което представлява спад с 3,72% спрямо второто тримесечие на 2017г. Оперативните разходи се увеличават с 9,47%. Наблюдаваме спад, както във финансовите приходи, така и във финансовите разходи като резултата за периода е загуба в размер на 626 хил.лв. спрямо реализирана такава от 324 хил.лв. към края на второто тримесечие на 2017г.

### 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	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Текуща ликвидност	1.2263	1.2789	1.4852	2.6649
Бърза ликвидност	1.1921	1.2607	1.4609	2.6371
Незабавна ликвидност	0.1562	0.1325	0.0535	0.9117

През второто тримесечие на 2018г. показателя за незабавна ликвидност на емитента се подобрява спрямо март 2018г., докато останалите две съотношения се влошават.

#### 1.4 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0.6357	0.6427	0.6378	0.6583
Общ дълг/Активи	0.8440	0.8310	0.8008	0.7742
Общ дълг/Собствен капитал	5.4098	4.9155	4.0206	3.4284
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.4098	5.9155	5.0206	4.4284

През анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на март 2018г., като изключение прави съотношението „дългосрочен дълг/активи“, което се подобрява.

## 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 2017г. е извършена експертна оценка на „Хотелски комплекс Азалия“ от лицензиран оценител Валентин Тодоров. Заключение на оценителя е, че справедливата пазарната стойност на обекта е 9 018 700 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 30.06.2018г. 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 30.06.2018г., „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/

