

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/



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: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 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 четвъртото 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	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от активите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2018	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	10 539	10 680	10 750	-1.32%	76.88%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.05%
Нетекущи активи	10 957	11 098	11 168	-1.27%	79.93%
Текущи активи					
Материални запаси	515	64	107	704.69%	3.76%

Вземания от свързани предприятия	1 677	3 096	2 701	-45.83%	12.23%
Търговски и други вземания	372	611	535	-39.12%	2.71%
Парични средства и парични еквиваленти	188	831	488	-77.38%	1.37%
Разходи за бъдещи периоди		17		-100.00%	0.00%
Общо текущи активи	2752	4 619	3 831	-40.42%	20.07%
Общо активи	13 709	15 717	14 999	-12.78%	100.00%

Към 31.12.2018г. активите на „Азалия I“ ЕАД отчитат спад от 12,78% спрямо 30.09.2018г. Нетекущите активи отчитат спад с 1,27% по линия на "имоти, машини и съоръжения". Текущите активи също отчитат спад с 40,42% спрямо края на третото тримесечие на 2018г. поради спад на в графата „вземания от свързани предприятия“.

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

	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/ Q3 2018	% от собствения капитал и пасивите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2050	2 050	2 050	0.00%	14.95%
Резерви	202	187	187	8.02%	1.47%
Неразпределена печалба	458	1 998	103	-77.08%	3.34%
Общо собствен капитал	2 710	4 235	2 340	-36.01%	19.77%
Пасиви					
Нетекущи					
Нетекущи задължения по фин. лизинг	26	23	56	13.04%	0.19%
Задължения по облигационен заем	8 101	9 273	9 274	-12.64%	59.09%
Задължения към персонала при пенсиониране	52	76	76	-31.58%	0.38%
Пасиви по отсрочени данъци	152	129	129	17.83%	1.11%
Общо нетекущи пасиви	8 331	9 501	9 535	-12.31%	60.77%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	1 192	1 124	1 005	6.05%	8.70%
Задължения по получени заеми	27	39	9	-30.77%	0.20%
Търговски и други задължения	1 123	624	1 902	79.97%	8.19%
Задължения към свързани предприятия	181	15	23	1106.67%	1.32%
Задължения към персонала за социално осигуряване	145	179	185	-18.99%	1.06%
Текущи пасиви	2 668	1 981	3 124	34.68%	19.46%
Общо пасиви	10 999	11 482	12 659	-4.21%	80.23%
Общо собствен капитал и пасиви	13 709	15 717	14 999	-12.78%	100.00%

Към 31.12.2018г. собствения капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД отчитат спад от 12,78% спрямо 30.09.2018г. Собственият капитал на дружеството спада с 36,01% в резултат на спад в нерапределената печалба.

При нетекущите пасиви се отчита спад от 12,31% поради намаление в „задължения по облигационен заем“. Текущите пасиви бележат ръст от 34,68% в резултат на ръст в графата „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q3 2018	Q3 2017	Q4 2018/ Q4 2017
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи					
Приходи от продажби	6 727	6 436	5 976	5 722	4.52%
Други приходи	4	5	3	5	-20.00%
Общо приходи	6 731	6 441	5 979	5 727	4.50%
Разходи за материали	-2 083	-1 694	-1 637	-1 414	22.96%
Разходи за външни услуги	-1 031	-1 099	-772	-841	-6.19%
Разходи за персонала	-1 821	-1 623	-1 398	-1 220	12.20%
Разходи за амортизация	-529	-561	-399	-432	-5.70%
Други оперативни разходи	-177	-162	-137	-136	9.26%
Отчетна стойност на продадените стоки	-40	-54	-32	-42	-25.93%
Оперативни разходи общо	-5 681	-5 193	-4 375	-4 085	9.40%
Финансови приходи	25	67	31	54	-62.69%
Финансови разходи	-475	-508	-366	-382	-6.50%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	600	807	1 269	1 314	-25.65%
Разходи за данъци	-65	-78			-16.67%
Нетна печалба за годината	535	729	1 269	1 314	-26.61%
Актоерски печалби/загуби	15	-25			***
Общо всеобхватен доход за периода	550	704	1 269	1 314	-21.88%

Към 31.12.2018г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 6 727 хил. лв., което представлява ръст от 4,52 спрямо четвъртото тримесечие на 2017г. Оперативните разходи се увеличават със 9,40%. Наблюдаваме спад, както във финансовите приходи, така и във финансовите разходи като резултата за периода е печалба преди данъци в размер на 600 хил.лв. спрямо реализирана такава от 807 хил.лв. към края на четвъртото 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	1.0315	2.3317	1.2263	1.2789
Бърза ликвидност	0.8385	2.2993	1.1921	1.2607
Незабавна ликвидност	0.0705	0.4195	0.1562	0.1325

През четвъртото тримесечие на 2018г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават, спрямо предходното тримесечие.

1.4 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.6077	0.6045	0.6357	0.6427
Общ дълг/Активи	0.8023	0.7305	0.8440	0.8310
Общ дълг/Собствен капитал	4.0587	2.7112	5.4098	4.9155
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.0587	3.7112	6.4098	5.9155

През анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават, спрямо септември 2018г.

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 праг 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 31.12.2018г. 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 31.12.2018г., „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/

