

Централно управление

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

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Бора” 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!

С Уважение:

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор _____
/И. 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: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 г.

Настоящият 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 третото тримесечие на 2019г. „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	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q3' 2019	% от активите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2' 2019	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	10 177	10 305	10 411	-1.24%	75.34%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.09%
Нетекущи активи	10 595	10723	10829	-1.19%	78.44%
Текущи активи					
Материални запаси	337	540	509	-37.59%	2.49%
Вземания от свързани предприятия	1429	1059	1501	34.94%	10.58%
Търговски и други вземания	823	694	421	18.59%	6.09%
Парични средства и парични еквиваленти	324	71	51	356.34%	2.40%
Общо текущи активи	2913	2364	2482	23.22%	21.56%
Общо активи	13 508	13 087	13 311	3.22%	100.00%

Към 30.09.2019г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 3.22 % спрямо 30.06.2019г.

Нетекущите активи отчитат спад с 1.19% по линия на "имоти, машини и съоръжения".

Текущите активи бележат ръст от 23.22% спрямо края на второто тримесечие на 2019г., основно поради ръст в графата „вземания от свързани предприятия“.

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

	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q3' 2019	% от собствения капитал и пасивите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2' 2019	
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	15.18%
Резерви	216	216	216	0.00%	1.60%
Неразпределена печалба	598	-510	-197	***	4.43%
Общо собствен капитал	2864	1756	2069	63.10%	21.20%
Пасиви					
Нетекущи					
Нетекущи задължения по фин. лизинг	8	26	26	-69.23%	0.06%
Задължения по облигационен заем	8104	8101	8101	0.04%	59.99%
Задължения към персонала при пенсиониране	52	52	52	0.00%	0.38%
Пасиви по отсрочени данъци	150	150	150	0.00%	1.11%
Общо нетекущи пасиви	8 314	8 329	8 329	-0.18%	61.55%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	1295	1193	1295	8.55%	9.59%
Задължения по получени заеми	25	14	22	78.57%	0.19%
Търговски и други задължения	829	1590	1451	-47.86%	6.14%
Задължения към свързани предприятия	8	17	27	-52.94%	0.06%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	173	188	118	-7.98%	1.28%
Текущи пасиви	2 330	3 002	2 913	-22.39%	17.25%
Общо пасиви	10 644	11 331	11 242	-6.06%	78.80%
Общо собствен капитал и пасиви	13 508	13 087	13 311	3.22%	100.00%

Към 30.09.2019г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст с 3.22% спрямо 30.06.2019г.

Собственият капитал на дружеството нараства с 63.10% в резултат на натрупана печалба през разглеждания период на 2019г.

Нетекущите пасиви отчитат спад от 0.18% спрямо предходното тримесечие на 2019г. поради отчетен спад от 69,23% в нетекущи задължения по финансов лизинг.

Текущите пасиви отчитат спад от 22.39% в резултат на понижение в графата „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019	Q3 2018	Q2 2019	Q2 2018	Q3 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2018
Приходи					
Приходи от продажби	5332	5976	1757	2094	-10.78%
Други приходи	16	3	4	2	433.33%
Общо приходи	5 348	5979	1 761	2 096	-10.55%
Разходи за материали	-1517	-1637	-742	-877	-7.33%
Разходи за външни услуги	-946	-772	-573	-476	22.54%
Разходи за персонала	-1438	-1398	-862	-797	2.86%
Разходи за амортизация	-390	-399	-260	-264	-2.26%
Други оперативни разходи	-117	-137	-59	-74	-14.60%
Отчетна стойност на продадените стоки	-23	-32	-16	-21	-28.13%
Оперативни разходи общо	-4 431	-4375	-2 512	-2 509	1.28%
Финансови приходи	4	31	4	21	-87.10%
Финансови разходи	-323	-366	-211	-234	-11.75%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	598	1269	-958	-626	-52.88%
Нетна печалба за годината	598	1269	-958	-626	-52.88%
Общо всеобхватен доход за периода	598	1269	-958	-626	-52.88%

Към 30.09.2019г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 5 332 хил. лв., което представлява спад от 10.78% спрямо третото тримесечие на 2018г.

Оперативните разходи се увеличават с 1.28%.

Наблюдаваме спад, както във финансовите приходи, така и във финансовите разходи като резултатът за периода е печалба в размер на 598 хил.лв., спрямо реализирана такава от 1 269 хил.лв. към края на третото тримесечие на 2018г.

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	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4'2018
Текуща ликвидност	1.2502	0.7875	0.8520	1.0322
Бърза ликвидност	1.1056	0.6076	0.6773	0.8392
Незабавна ликвидност	0.1391	0.0237	0.0175	0.0705

През третото тримесечие на 2019г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват 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	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.6155	0.6364	0.6257	0.6075
Общ дълг/Активи	0.7880	0.8658	0.8446	0.8021
Общ дълг/Собствен капитал	3.7165	6.4527	5.4335	4.0520
Ливъридж (Общо активи/Собствен кап.)	4.7165	7.4527	6.4335	5.0520

През анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на месец юни 2019г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разностите 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 2018г. е извършена експертна оценка на „Хотелски комплекс Азалия” от лицензиран оценител Валентин Тодоров. Заключение на оценителя е, че справедливата пазарната стойност на обекта е 9 065 200 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 30.09.2019г. 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).

Към 30.09.2019г. емитентът е извършил всички дължими лихвени и главнични плащания.

4 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен директор: _____

/И. Дончев/

