

# TEXIM BANK

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!*

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: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото 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	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019	% от активите към 31.12.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2019	
<b>Нетекущи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	10330	10 177	10 305	1.50%	81.85%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.31%
Нематериални активи	12			***	***
<b>Нетекущи активи</b>	<b>10 760</b>	<b>10 595</b>	<b>10723</b>	<b>1.56%</b>	<b>85.26%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	293	337	540	-13.06%	2.32%
Вземания от свързани предприятия	1119	1429	1059	-21.69%	8.87%
Търговски и други вземания	395	823	694	-52.00%	3.13%
Парични средства и парични еквиваленти	53	324	71	-83.64%	0.42%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>1860</b>	<b>2913</b>	<b>2364</b>	<b>-36.15%</b>	<b>14.74%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>12 620</b>	<b>13 508</b>	<b>13 087</b>	<b>-6.57%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2019г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад с 6.57% спрямо 30.09.2019г.

Нетекущите активи отчитат ръст от 1.56% по линия на "Имоти, машини и съоръжения".

Текущите активи бележат спад с 36.15% спрямо края на третото тримесечие на 2019г., основно поради спад в графата „Търговски и други вземания“.

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

	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019	% от собствения капитал и пасивите към 31.12.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2019	
<b>Собствен капитал и пасиви</b>					
<b>Собствен капитал</b>					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	16.24%
Резерви	242	216	216	12.04%	1.92%
Неразпределена печалба	45	598	-510	-92.47%	0.36%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>2337</b>	<b>2864</b>	<b>1756</b>	<b>-18.40%</b>	<b>18.52%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Нетекущи задължения по фин. лизинг	4	8	26	-50.00%	0.03%
Задължения по облигационен заем	6756	8104	8101	-16.63%	53.53%
Задължения към персонала при пенсиониране	41	52	52	-21.15%	0.32%
Пасиви по отсрочени данъци	145	150	150	-3.33%	1.15%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>6 946</b>	<b>8 314</b>	<b>8 329</b>	<b>-16.45%</b>	<b>55.04%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по облигационен заем	2540	1295	1193	96.14%	20.13%
Задължения по получени заеми	23	25	14	-8.00%	0.18%
Търговски и други задължения	719	829	1590	-13.27%	5.70%
Задължения към свързани предприятия	10	8	17	25.00%	0.08%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	45	173	188	-73.99%	0.36%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 337</b>	<b>2 330</b>	<b>3 002</b>	<b>43.22%</b>	<b>26.44%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>10 283</b>	<b>10 644</b>	<b>11 331</b>	<b>-3.39%</b>	<b>81.48%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>12 620</b>	<b>13 508</b>	<b>13 087</b>	<b>-6.57%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2019г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад от 6.57% спрямо 30.09.2019г.

Собственият капитал на дружеството е намалял с 18.40% в резултат на значително понижение в графа „Неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2019г.

Нетекущите пасиви отчитат спад от 16.45% спрямо предходното тримесечие на 2019г., поради отчетен спад от 16.63% в графа „Задължения по облигационен заем“.

Текущите пасиви отчитат ръст с 43.22% в резултат на нарастване на „Задължения по облигационен заем“.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019	Q4 2018	Q3 2019	Q3 2018	Q4 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2018
<b>Приходи</b>					
Приходи от продажби	5479	6727	5332	5976	-18.55%
Други приходи	84	4	16	3	2000.00%
<b>Общо приходи</b>	<b>5 563</b>	<b>6 731</b>	<b>5 348</b>	<b>5 979</b>	<b>-17.35%</b>
Разходи за материали	-1589	-2083	-1517	-1637	-23.72%
Разходи за външни услуги	-1107	-1031	-946	-772	7.37%
Разходи за персонала	-1694	-1835	-1438	-1398	-7.68%
Разходи за амортизация	-520	-529	-390	-399	-1.70%
Други оперативни разходи	-143	-176	-117	-137	-18.75%
Отчетна стойност на продадените стоки	-24	-40	-23	-32	-40.00%
<b>Оперативни разходи общо</b>	<b>-5 077</b>	<b>-5 694</b>	<b>-4 431</b>	<b>-4 375</b>	<b>-10.84%</b>
Финансови приходи	4	25	4	31	-84.00%
Финансови разходи	-424	-475	-323	-366	-10.74%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>66</b>	<b>587</b>	<b>598</b>	<b>1 269</b>	<b>-88.76%</b>
Разходи за данъци	-21	-62			-66.13%
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>45</b>	<b>525</b>	<b>598</b>	<b>1 269</b>	<b>-91.43%</b>
<b>актюерски печалби/загуби</b>	<b>26</b>	<b>29</b>			<b>-10.34%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>71</b>	<b>554</b>	<b>598</b>	<b>1 269</b>	<b>-87.18%</b>

Към 31.12.2019г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 5 479 хил. лв., което представлява спад от 18.55% спрямо четвъртото тримесечие на 2018г.

Оперативните разходи намаляват с 10.84%.

Наблюдаваме спад както във финансовите приходи, така и във финансовите разходи, като резултатът за периода е печалба в размер на 71 хил.лв., спрямо реализирана такава от 554 хил.лв. към края на четвъртото 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	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Текуща ликвидност	0.5574	1.2502	0.7875	0.8520
Бърза ликвидност	0.4696	1.1056	0.6076	0.6773
Незабавна ликвидност	0.0159	0.1391	0.0237	0.0175

През четвъртото тримесечие на 2019г. 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.



<b>Платежоспособност</b>	<b>Q4 2019</b>	<b>Q3 2019</b>	<b>Q2 2019</b>	<b>Q1 2019</b>
Дългосрочен дълг/Активи	0.5504	0.6155	0.6364	0.6257
Общ дълг/Активи	0.8148	0.7880	0.8658	0.8446
Общ дълг/Собствен капитал	4.4001	3.7165	6.4527	5.4335
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.4001	4.7165	7.4527	6.4335

С изключение на графа „Дългосрочен дълг/Активи“, през анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на месец септември 2019г.

## **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. На 30.12.2019 г. е извършена експертна оценка на „Хотелски комплекс Азалия“ от лицензиран оценител Димитър Попов. Заключениеето на оценителя е, че справедливата пазарната стойност на обекта е 9 152 100 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 31.12.2019г. 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 31.12.2019г. емитентът е извършил всички дължими лихвени плащания, като дължи едно главнично плащане с падеж 15.12.2019г.

**4 Обстоятельства 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/

