



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/



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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 първото тримесечие на 2020г. „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

	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2019	към 31.03.2020 г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	11830	10368	10 177	14.10%	84.86%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.00%
Нематериални активи	10	12		-16.67%	0.07%
Нетекущи активи	12 258	10 798	10 595	13.52%	87.93%
Текущи активи					
Материални запаси	292	293	337	-0.34%	2.09%
Вземания от свързани предприятия	719	1131	1429	-36.43%	5.16%
Търговски и други вземания	504	313	823	61.02%	3.62%
Парични средства и парични еквиваленти	168	51	324	229.41%	1.21%
Общо текущи активи	1 683	1 788	2 913	-5.87%	12.07%
Общо активи	13 941	12 586	13 508	10.77%	100.00%

Към 31.03.2020г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 10.77% спрямо 31.12.2019г.

Нетекущите активи отчитат ръст от 13.52% по линия на "Имоти, машини и съоръжения".

Текущите активи бележат спад с 5.87% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2019г., основно поради спад в графата „Вземания от свързани предприятия“.

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

	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020	% от собствения капитал и пасивите към 31.03.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2019	
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2 050	2 050	2 050	0.00%	14.70%
Резерви	241	241	216	0.00%	1.73%
Неразпределена печалба	-321	14	598	***	***
Общо собствен капитал	1970	2305	2864	-14.53%	14.13%
Пасиви					
Нетекущи					
Нетекущи задължения по финансов лизинг	4	4	8	0.00%	0.03%
Нетекущи задължения по облигационен заем	6 737	6 737	8 104	0.00%	48.33%
Нетекущи задължения към персонала при пенсиониране	34	41	52	-17.07%	0.24%
Пасиви по отсрочени данъци	119	119	150	0.00%	0.85%
Нетекущи задължения към свързани лица	922			***	***
Общо нетекущи пасиви	7 816	6 901	8 314	13.26%	56.06%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	2 665	2 559	1 295	4.14%	19.12%
Задължения по финансов лизинг	15	23	25	-34.78%	0.11%
Търговски и други задължения	1 388	738	829	88.08%	9.96%
Задължения към свързани предприятия	17	10	8	70.00%	0.12%
Задължения към персонала и за соц. осигуряване	70	50	173	40.00%	0.50%
Текущи пасиви	4 155	3 380	2 330	22.93%	29.80%
Общо пасиви	11 971	10 281	10 644	16.44%	85.87%
Общо собствен капитал и пасиви	13 941	12 586	13 508	10.77%	100.00%

Към 31.03.2020г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст с 10.77% спрямо 31.12.2019г.

Собственият капитал на дружеството е намалял с 14.53%, поради отрицателния финансов резултат в графа „Неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2020г.

Нетекущите пасиви бележат ръст с 13.26% спрямо предходното тримесечие на 2019г. по линия на „Нетекущи задължения към свързани лица“.

Текущите пасиви отчитат ръст с 22.93% в резултат на значително нарастване на „Търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2019	Q4 2019	Q4 2018	Q1 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2019
Приходи					
Приходи от продажби		292	5 479	6 727	***
Други приходи	123	1	84	4	12200.00%
Общо приходи	123	293	5 563	6 731	-58.02%
Разходи за материали	-24	-206	-1 589	-2 083	-88.35%
Разходи за външни услуги	-83	-154	-1 107	-1 031	-46.10%

Разходи за персонала	-116	-314	-1 694	-1 835	-63.06%
Разходи за амортизация	-114	-130	-520	-529	-12.31%
Други оперативни разходи	-15	-22	-143	-176	-31.82%
Отчетна стойност на продадените стоки		-9	-24	-40	***
Оперативни разходи общо	-352	-835	-5 077	-5 694	-57.84%
Финансови приходи	1	2	4	25	-50.00%
Финансови разходи	-107	-105	-424	-475	1.90%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-335	-645	66	587	-48.06%
Разходи за данъци			-21	-62	***
Нетна печалба за годината	-335	-645	45	525	-48.06%
Актюерски печалби/загуби			26	29	***
Общо всеобхватен доход за периода	-335	-645	71	554	-48.06%

Към 31.03.2020г. „Азалия Г“ ЕАД не реализира приходи от продажби, но отчита значителен ръст по линия „Други приходи“ спрямо края на първото тримесечие на 2019г.

Оперативните разходи намаляват с 57.84%, основно поради намаляване в разходите за персонала и разходите за материали.

Наблюдаваме спад във финансовите приходи с 50.00%, както и ръст във финансовите разходи с 1.90%, спрямо края на първото тримесечие на 2019г., като резултатът за периода е загуба в размер на 335 хил.лв., спрямо реализирана такава от 645 хил.лв. към края на първото тримесечие на 2019г.

1.4 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	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Текуща ликвидност	0.4051	0.5290	1.2502
Бърза ликвидност	0.3348	0.4423	1.1056
Незабавна ликвидност	0.0404	0.0151	0.1391

През първото тримесечие на 2020г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента, с изключение на „Незабавна ликвидност“, се влошават спрямо предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.5606	0.5483	0.6155
Общ дълг/Активи	0.8587	0.8169	0.7880
Общ дълг/Собствен капитал	6.0766	4.4603	3.7165
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.0766	5.4603	4.7165

През анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на месец декември 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. Заключение 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 срока на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации.

Към 31.03.2020г. нивото на обезпечение надхвърля 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 датата на настоящия отчет емитентът е извършил дължимите плащания по облигационния заем.

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/

