



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: 01.04.2020 г.- 30.06.2020 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 второто 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.

1.1 Анализ на активите на „Азалия I“ ЕАД

	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q2 2020	% от активите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2020	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	12 775	11 830	10 368	7.99%	88.81%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	2.91%
Нематериални активи	9	10	12	-10.00%	0.06%
Нетекущи активи	13 202	12 258	10 798	7.70%	91.78%
Текущи активи					
Материални запаси	296	292	293	1.37%	2.06%
Вземания от свързани предприятия	527	719	1131	-26.70%	3.66%
Търговски и други вземания	339	504	313	-32.74%	2.36%
Парични средства и парични еквиваленти	21	168	51	-87.50%	0.15%
Общо текущи активи	1 183	1 683	1 788	-29.71%	8.22%
Общо активи	14 385	13 941	12 586	3.18%	100.00%

Към 30.06.2020г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 3,18% спрямо 31.03.2020г.

Нетекущите активи нарастват с 7,70% по линия на "Имоти, машини и съоръжения".

Текущите активи бележат спад с 29,71% спрямо края на първото тримесечие на 2020г., основно поради спад в графата „Вземания от свързани предприятия“.

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

	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q2 2020	% от собствения капитал и пасивите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2020	
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2 050	2 050	2 050	0.00%	14.25%
Резерви	241	241	241	0.00%	1.68%
Неразпределена печалба	-771	-321	14	140.19%	***
Общо собствен капитал	1520	1970	2305	-22.84%	10.57%
Пасиви					
Нетекущи					
Нетекущи задължения по финансов лизинг	32	4	4	700.00%	0.22%
Нетекущи задължения по облигационен заем	9 280	6 737	6 737	37.75%	64.51%
Нетекущи задължения към персонала при пенсиониране	34	34	41	0.00%	0.24%
Пасиви по отсрочени данъци	119	119	119	0.00%	0.83%
Нетекущи задължения към свързани лица	931	922		0.98%	6.47%
Общо нетекущи пасиви	10 396	7 816	6 901	33.01%	72.27%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	17	2 665	2 559	-99.36%	0.12%
Задължения по финансов лизинг	21	15	23	40.00%	0.15%
Търговски и други задължения	2 373	1 388	738	70.97%	16.50%
Задължения към свързани предприятия	12	17	10	-29.41%	0.08%
Задължения към персонала и за социално осиг.	46	70	50	-34.29%	0.32%
Текущи пасиви	2 469	4 155	3 380	-40.58%	17.16%
Общо пасиви	12 865	11 971	10 281	7.47%	89.43%
Общо собствен капитал и пасиви	14 385	13 941	12 586	3.18%	100.00%

Към 30.06.2020г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 3,18% спрямо 31.03.2020г.

Собственият капитал на дружеството е намалял с 22,84%, поради нарастване на отрицателния резултат в графа „Неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2020г.

Нетекущите пасиви бележат ръст от 33,01% спрямо предходното тримесечие на 2020г. основно по линия на „Нетекущи задължения по облигационен заем“.

Текущите пасиви спадат с 40,58% в резултат на значително намаляване на текущите „Задължения по облигационен заем“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2020	Q2 2019	Q1 2020	Q1 2019	Q2 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2019
Приходи от продажби	2	1 757		292	-99.89%
Други приходи	134	4	123	1	3250.00%
Общо приходи	136	1 761	123	293	-92.28%
Разходи за материали	-74	-742	-24	-206	-90.03%
Разходи за външни услуги	-168	-573	-83	-154	-70.68%
Разходи за персонала	-223	-862	-116	-314	-74.13%
Разходи за амортизация	-208	-260	-114	-130	-20.00%
Други оперативни разходи	-20	-59	-15	-22	-66.10%
Отчетна стойност на продадените стоки	-9	-16		-9	-43.75%
Оперативни разходи общо	-702	-2 512	-352	-835	-72.05%

Финансови приходи	2	4	1	2	-50.00%
Финансови разходи	-221	-211	-107	-105	4.74%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-785	-958	-335	-645	-18.06%
Нетна печалба за годината	-785	-958	-335	-645	-18.06%
Общо всеобхватен доход за периода	-785	-958	-335	-645	-18.06%

Към 30.06.2020г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 2 хил. лв., което представлява спад от 99,89% спрямо второто тримесечие на 2019г., но отчита значителен ръст по линия „Други приходи“.

Оперативните разходи намаляват с 72,05%, основно поради намаляване в разходите за материали и персонала.

Наблюдаваме спад във финансовите приходи с 50,00%, както и ръст във финансовите разходи с 4,74%, спрямо края на второто тримесечие на 2019г.

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 785 хил.лв., спрямо реализирана такава от 958 хил.лв. към края на второто 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	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Текуща ликвидност	0.4791	0.4051	0.5290
Бърза ликвидност	0.3593	0.3348	0.4423
Незабавна ликвидност	0.0085	0.0404	0.0151

През второто тримесечие всички разгледани показатели за ликвидност на емитента, с изключение на „Незабавна ликвидност“, се подобряват 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	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.7227	0.5606	0.5483
Общ дълг/Активи	0.8943	0.8587	0.8169
Общ дълг/Собствен капитал	8.4638	6.0766	4.4603
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	9.4638	7.0766	5.4603

През анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на месец март 2020г.

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 30.06.2020г. 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 14 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).

На проведено на 23.04.2020 г. Общото събрание на облигационерите (ОСО) на „Азалия I“ ЕАД са взети следните решения:

1. удължаване срока на облигационната емисия до месец декември 2025г.;
2. установяване на гратисен период за главнични плащания до м. декември 2021г.;
3. промяна на размера на главничните плащанията по облигационния заем съгласно погасителния план описан в протокола от заседание на ОСО, проведено на 23.04.2020 г.

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/

