

ТЕХИМ БАНК

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/



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: 01.07.2020 г.- 30.09.2020 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 третото 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

Активи	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2020	% от активите към 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2020	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	12706	12775	11830	-0.54%	93.06%
Инвестиции в асоц. предприятия	418	418	418	0.00%	3.06%
Нематериални активи	7	9	10	-22.22%	0.05%
Нетекущи активи	13 131	13 202	12 258	-0.54%	96.17%
Текущи активи					
Материални запаси	76	296	292	-74.32%	0.56%
Вземания от свързани предприятия	256	527	719	-51.42%	1.87%
Търговски и други вземания	175	339	504	-48.38%	1.28%
Парични средства и парични еквив.	16	21	168	-23.81%	0.12%
Общо текущи активи	523	1183	1683	-55.79%	3.83%
Общо активи	13 654	14 385	13 941	-5.08%	100.00%

Към 30.09.2020г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад от 5,08% спрямо 30.06.2020г.

Нетекущите активи намаляват с 0,54% основно по линия на "Имоти, машини и съоръжения".

Текущите активи бележат спад от 55,79% спрямо края на второто тримесечие на 2020г., основно поради спад в графата „Вземания от свързани предприятия“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2020	% от собств. кап. и пасивите 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2020	
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	15.01%
Резерви	241	241	241	0.00%	1.77%
Неразпределена печалба	-585	-771	-321	-24.12%	***
Общо собствен капитал	1706	1520	1970	12.24%	12.49%
Пасиви					
Нетекущи задължения по финансов лизинг	34	32	4	6.25%	0.25%
Нетекущи задължения по облигационен заем	9280	9280	6737	0.00%	67.97%
Задълж. по планове за дефинирани доходи	34	34	34	0.00%	0.25%
Пасиви по отсрочени данъци	119	119	119	0.00%	0.87%
Нетекущи задължения към свързани лица	896	931	922	-3.76%	6.56%
Общо нетекущи пасиви	10 363	10 396	7 816	-0.32%	75.90%
Задължения по облигационен заем	121	17	2665	611.76%	0.89%
Задължения по финансов лизинг	8	21	15	-61.90%	0.06%
Търговски и други задължения	1307	2373	1388	-44.92%	9.57%
Задължения към свързани предприятия	10	12	17	-16.67%	0.07%
Задълж. към персонала и за соц. осигуряване	139	46	70	202.17%	1.02%
Текущи пасиви	1 585	2 469	4 155	-35.80%	11.61%
Общо пасиви	11 948	12 865	11 971	-7.13%	87.51%
Общо собствен капитал и пасиви	13 654	14 385	13 941	-5.08%	100.00%

Към 30.09.2020г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад от 5,08% спрямо 30.06.2020г.

Собственият капитал на дружеството нараства с 12,24%, поради намаляване на отрицателния резултат в графа „Неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2020г.

Нетекущите пасиви бележат незначителен спад от 0,32% спрямо предходното тримесечие на 2020г. по линия на „Нетекущи задължения към свързани лица“, докато текущите пасиви спадат с 35,80% в резултат на намаляване на „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2020	Q3 2019	Q2 2020	Q2 2019	Q3 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2019
Прходи					
Приходи от продажби	1948	5332	2	1757	-63.47%
Други приходи	157	16	134	4	881.25%
Общо приходи	2 105	5 348	136	1 761	-60.64%
Разходи за материали	-702	-1517	-74	-742	-53.72%
Разходи за външни услуги	-628	-946	-168	-573	-33.62%
Разходи за персонала	-516	-1438	-223	-862	-64.12%
Разходи за амортизация	-348	-390	-208	-260	-10.77%
Други оперативни разходи	-153	-117	-20	-59	30.77%
Отчетна стойност на продадените стоки	-21	-23	-9	-16	-8.70%
Оперативни разходи общо	-2 368	-4 431	-702	-2 512	-46.56%
Финансови приходи	1	4	2	4	-75.00%
Финансови разходи	-337	-323	-221	-211	4.33%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-599	598	-785	-958	***
Нетна печалба за периода	-599	598	-785	-958	***

Към 30.09.2020г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 1 948 хил. лв., което представлява спад от 63,47% спрямо третото тримесечие на 2019г., но отчита значителен ръст по линия „Други приходи“.

Оперативните разходи намаляват с 46,56%, основно поради намаляване в разходите за материали и персонала.

Наблюдаваме спад във финансовите приходи съчетан с ръст при финансовите разходи спрямо края на третото тримесечие на 2019г.

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 599 хил.лв., спрямо реализирана печалба от 598 хил.лв. към края на третото 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	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Текуща ликвидност	0.3300	0.4791	0.4051
Бърза ликвидност	0.2820	0.3593	0.3348
Незабавна ликвидност	0.0101	0.0085	0.0404

През третото тримесечие 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	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.7590	0.7227	0.5606
Общ дълг/Активи	0.8751	0.8943	0.8587
Общ дълг/Собствен капитал	7.0035	8.4638	6.0766
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.0035	9.4638	7.0766

С изключение на показателя дългосрочен дълг/активи, през анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на месец юни 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 30.09.2020г. 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 края на разглежданото тримесечие 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/

