



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: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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.

„Азалия I“ ЕАД с предмет на дейност: Строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство/след получаване на лиценз;/ покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство; посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги; ремонт на електро- и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди; ремонт на музикални инструменти; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факс апарати, принтери, климатици и други/.

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

	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2020	към 31.12.2020 г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	12593	12706	12775	-0.89%	95.19%
Инвест. в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.16%
Нематериални активи	6	7	9	-14.29%	0.05%
Нетекущи активи	13 017	13 131	13 202	-0.87%	98.40%
Текущи активи					
Материални запаси	75	76	296	-1.32%	0.57%
Вземания от свързани предприятия	6	256	527	-97.66%	0.05%
Търговски и други вземания	109	175	339	-37.71%	0.82%
Парични средства и парич. еквивал.	22	16	21	37.50%	0.17%
Общо текущи активи	212	523	1183	-59.46%	1.60%
Общо активи	13 229	13 654	14 385	-3.11%	100.00%

Към 31.12.2020г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад от 3,11% спрямо 30.09.2020г.

Нетекущите активи намаляват с 0,87% основно по линия на "Имоти, машини и съоръжения".

Текущите активи бележат спад от 59,46% спрямо края на третото тримесечие на 2020г., основно поради спад в графата „Вземания от свързани предприятия“.

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

	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020	% от собств. капитал и пасивите към 31.12.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2020	
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	15.50%
Резерви	241	241	241	0.00%	1.82%
Неразпределена печалба	-853	-585	-771	45.81%	***
Общо собствен капитал	1438	1706	1520	-15.71%	10.87%
Пасиви					
Нетекущи					
Нетекущи з-ния по фин. лизинг	18	34	32	-47.06%	0.14%
Нетекущи з-ния по облигаци. заем	7426	9280	9280	-19.98%	56.13%
З-ния по планове за дефинирани доходи	34	34	34	0.00%	0.26%
Пасиви по отсрочени данъци	89	119	119	-25.21%	0.67%
Нетекущи з-ния към свързани лица	933	896	931	4.13%	7.05%
Общо нетекущи пасиви	8 500	10 363	10 396	-17.98%	64.25%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	1873	121	17	1447.9%	14.16%
Задължения по финансов лизинг	17	8	21	112.50%	0.13%
Търговски и други задължения	1341	1307	2373	2.60%	10.14%
З-ния към свързани предприятия	21	10	12	110.00%	0.16%
З-ния към персонала и за соц. осиг.	39	139	46	-71.94%	0.29%
Текущи пасиви	3 291	1 585	2 469	107.63%	24.88%
Общо пасиви	11 791	11 948	12 865	-1.31%	89.13%
Общо собст. капитал и пасиви	13 229	13 654	14 385	-3.11%	100.00%

Към 31.12.2020г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад от 3,11% спрямо 30.09.2020г.

Собственият капитал на дружеството намалява с 15,71%, поради нарастване на отрицателния резултат в графа „Неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2020г.

Нетекущите пасиви бележат спад от 17,98% спрямо предходното тримесечие на 2020г., основно по линия на „Нетекущи задължения по облигационен заем“, докато текущите пасиви нарастват с 107,63% в резултат на нарастване на „задължения по облигационен заем“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020	Q4 2019	Q3 2020	Q3 2019	Q4 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2019
Приходи					
Приходи от продажби	1947	5478	1948	5332	-64.46%
Други приходи	378	83	157	16	355.42%
Общо приходи	2 325	5 561	2 105	5 348	-58.19%
Разходи за материали	-723	-1589	-702	-1517	-54.50%
Разходи за външни услуги	-724	-1108	-628	-946	-34.66%
Разходи за персонала	-621	-1693	-516	-1438	-63.32%
Разходи за амортизация	-486	-522	-348	-390	-6.90%
Други оперативни разходи	-205	-202	-153	-117	1.49%
Отчетна с-ст на продадените стоки	-14	-24	-21	-23	-41.67%
Оперативни разходи общо	-2 773	-5 138	-2 368	-4 431	-46.03%
Финансови приходи	2	4	1	4	-50.00%
Финансови разходи	-451	-424	-337	-323	6.37%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-897	3	-599	598	***
Разходи за данъци	30	11			172.73%
Нетна печалба за годината	-867	14	-599	598	***
Общо всеобхватен доход за периода	-867	14	-599	598	***

Към 31.12.2020г. „Азалия I“ ЕАД реализира приходи от продажби в размер на 1 947 хил. лв., което представлява спад от 64,46% спрямо четвъртото тримесечие на 2019г., но отчита значителен ръст по линия „Други приходи“.

Оперативните разходи намаляват с 46,03%, основно поради намаляване в разходите за материали и персонала.

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

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 867 хил.лв., спрямо реализирана печалба от 14 хил.лв. към края на четвъртото 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	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Текуща ликвидност	0.0644	0.3300	0.4791
Бърза ликвидност	0.0416	0.2820	0.3593
Незабавна ликвидност	0.0067	0.0101	0.0085

През четвъртото тримесечие всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.6425	0.7590	0.7227
Общ дълг/Активи	0.8913	0.8751	0.8943
Общ дълг/Собствен капитал	8.1996	7.0035	8.4638
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	9.1996	8.0035	9.4638

С изключение на показателя дългосрочен дълг/активи, през анализирания период всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на месец септември 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 30.12.2020 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 10 663 000 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 31.12.2020г. 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 Г” 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 плащания по облигационния заем съгласно погасителния план описан в протокола от заседание на ОСО, проведено на 23.04.2020 г.

Към 31.12.2020г. 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/

