



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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021 г. „Азалия I“ ЕАД запазва предмета си 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

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021	% от активите към 31.03.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2020	
<b>Нетекущи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	12458	12593	12706	-1.07%	94.24%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.16%
Нематериални активи	4	6	7	-33.33%	0.03%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>12 880</b>	<b>13 017</b>	<b>13 131</b>	<b>-1.05%</b>	<b>97.44%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	74	75	76	-1.33%	0.56%
Вземания от свързани предприятия		6	256	-100.00%	***
Търговски и други вземания	238	104	175	128.85%	1.80%
Парични средства и парични еквивал.	27	22	16	22.73%	0.20%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>339</b>	<b>207</b>	<b>523</b>	<b>63.77%</b>	<b>2.56%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>13 219</b>	<b>13 224</b>	<b>13 654</b>	<b>-0.04%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2021 г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад от 0,04% спрямо 31.12.2020 г.

Нетекущите активи намаляват с 1,05% основно по линия на "Имоти, машини и съоръжения", докато текущите активи бележат ръст от 63,77% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г., основно поради ръст в графата „търговски и други вземания“.

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

	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021	% от
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2020	собствения капитал и пасивите към 31.03.2021 г.
<b>Собствен капитал и пасиви</b>					
<b>Собствен капитал</b>					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	15.51%
Резерви	271	271	241	0.00%	2.05%
Неразпределена печалба	-1306	-919	-585	42.11%	***
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1015</b>	<b>1402</b>	<b>1706</b>	<b>-27.60%</b>	<b>7.68%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Нетекущи з-ния по финансов лизинг	16	16	34	0.00%	0.12%
Нетекущи з-ния по облигационен заем	7426	7426	9280	0.00%	56.18%
З-ния по планове за дефинирани доходи	14	14	34	0.00%	0.11%
Пасиви по отсрочени данъци	136	136	119	0.00%	1.03%
Нетекущи з-ния към свързани лица	1063	933	896	13.93%	8.04%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>8 655</b>	<b>8 525</b>	<b>10 363</b>	<b>1.52%</b>	<b>65.47%</b>
<b>Текущи</b>					
З-ния по облигационен заем	1977	1874	121	5.50%	14.96%
З-ния по финансов лизинг	11	16	8	-31.25%	0.08%
Търговски и други задължения	1491	1347	1307	10.69%	11.28%
З-ния към свързани предприятия	30	25	10	20.00%	0.23%
З-ния към персонала и за соц. осиг.	40	35	139	14.29%	0.30%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 549</b>	<b>3 297</b>	<b>1 585</b>	<b>7.64%</b>	<b>26.85%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>12 204</b>	<b>11 822</b>	<b>11 948</b>	<b>3.23%</b>	<b>92.32%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>13 219</b>	<b>13 224</b>	<b>13 654</b>	<b>-0.04%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2021г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат спад от 0,04% спрямо 31.12.2020г.

Собственият капитал на дружеството намалява с 27,60%, поради нарастване на отрицателния резултат в графа „неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2021г.

Нетекущите пасиви бележат ръст от 1,52% спрямо предходното тримесечие на 2020г., по линия на „нетекущи задължения към свързани лица“.

Текущите пасиви нарастват с 7,64% спрямо предходния тримесечен период, основно в резултат на нарастване на „задължения по облигационен заем“ и „търговски и други задължения“ на емитента.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021	Q1 2020	Q4 2020	Q2 2020	Q1 2021/ Q1 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи</b>					
Приходи от продажби			1947	2	***
Други приходи	62	123	378	134	-49.59%
<b>Общо приходи</b>	<b>62</b>	<b>123</b>	<b>2 325</b>	<b>136</b>	<b>-49.59%</b>
Разходи за материали	-25	-24	-723	-74	4.17%
Разходи за външни услуги	-42	-83	-724	-168	-49.40%
Разходи за персонала	-119	-116	-621	-223	2.59%
Разходи за амортизация	-136	-114	-486	-208	19.30%
Други оперативни разходи	-15	-15	-205	-20	0.00%
Отчетна стойност на продадените стоки			-14	-9	***
<b>Оперативни разходи общо</b>	<b>-337</b>	<b>-352</b>	<b>-2 773</b>	<b>-702</b>	<b>-4.26%</b>
Финансови приходи		1	2	2	-100.00%
Финансови разходи	-112	-107	-451	-221	4.67%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-387</b>	<b>-335</b>	<b>-897</b>	<b>-785</b>	<b>15.52%</b>
Разходи за данъци			30		***
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>-387</b>	<b>-335</b>	<b>-867</b>	<b>-785</b>	<b>15.52%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-387</b>	<b>-335</b>	<b>-867</b>	<b>-785</b>	<b>15.52%</b>

Към 31.03.2021г. „Азалия I“ ЕАД реализира общо приходи в размер на 62 хил. лв., което представлява спад от 49,59% спрямо първото тримесечие на 2020г.

Оперативните разходи намаляват с 4,26%, основно поради намаляване в разходите за външни услуги.

Наблюдаваме спад във финансовите приходи съчетан с ръст при финансовите разходи спрямо края на първото тримесечие на 2020г.

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 387 хил.лв., спрямо реализирана загуба от 335 хил.лв. към края на първото тримесечие на 2020г.

### 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 2021	Q4 2020	Q3 2020
Текуща ликвидност	0.0955	0.0628	0.3300
Бърза ликвидност	0.0747	0.0400	0.2820
Незабавна ликвидност	0.0076	0.0067	0.0101

През първото тримесечие на 2021г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие на 2020г.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.6547	0.6447	0.7590
Общ дълг/Активи	0.9232	0.8940	0.8751
Общ дълг/Собствен капитал	12.0236	8.4322	7.0035
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	13.0236	9.4322	8.0035

През анализирания период на 2021г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на месец декември 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 31.03.2021г. 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/

