

# ТЕХИМ БАНК

Централно управление

## ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изх. №

54515-Е 1983 /12.08.1

**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: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 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 второто 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	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q2 2021	% от активите към 30.06.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2021	
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	12373	12458	12593	-0.68%	92.21%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.11%
Нематериални активи	3	4	6	-25.00%	0.02%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>12 794</b>	<b>12 880</b>	<b>13 017</b>	<b>-0.67%</b>	<b>95.34%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	145	74	75	95.95%	1.08%
Вземания от свързани предприятия	20		6		0.15%
Търговски и други вземания	368	238	104	54.62%	2.74%
Парични средства и парични еквиваленти	92	27	22	240.74%	0.69%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>625</b>	<b>339</b>	<b>207</b>	<b>84.37%</b>	<b>4.66%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>13 419</b>	<b>13 219</b>	<b>13 224</b>	<b>1.51%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2021 г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 1,51% спрямо 31.03.2021 г.

Нетекущите активи намаляват с 0,67% основно по линия на "Имоти, машини и съоръжения", докато текущите активи бележат ръст от 84,37% спрямо края на първото тримесечие на 2021г., основно поради ръст в графата „търговски и други вземания“.

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

	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q2 2021	% от собствения капитал и пасивите към 30.06.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q1 2021	
<b>Собствен капитал и пасиви</b>					
<b>Собствен капитал</b>					
Основен акционерен капитал	2050	2050	2050	0.00%	15.28%
Резерви	271	271	271	0.00%	2.02%
Неразпределена печалба	-1644	-1306	-919	25.88%	***
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>677</b>	<b>1015</b>	<b>1402</b>	<b>-33.30%</b>	<b>5.05%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Нетекущи задължения по финансов лизинг	16	16	16	0.00%	0.12%
Нетекущи з-ния по облигационен заем	7426	7426	7426	0.00%	55.34%
З-ния по планове за дефинирани доходи	14	14	14	0.00%	0.10%
Пасиви по отсрочени данъци	136	136	136	0.00%	1.01%
Нетекущи задължения към свързани лица	1156	1063	933	8.75%	8.61%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>8 748</b>	<b>8 655</b>	<b>8 525</b>	<b>1.07%</b>	<b>65.19%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения по облигационен заем	2082	1977	1874	5.31%	15.52%
Задължения по финансов лизинг	7	11	16	-36.36%	0.05%
Търговски и други задължения	1731	1491	1347	16.10%	12.90%
Задължения към свързани предприятия	12	30	25	-60.00%	0.09%
З-ния към персонала и за соц. осигуряване	162	40	35	305.00%	1.21%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 994</b>	<b>3 549</b>	<b>3 297</b>	<b>12.54%</b>	<b>29.76%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>12 742</b>	<b>12 204</b>	<b>11 822</b>	<b>4.41%</b>	<b>94.95%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>13 419</b>	<b>13 219</b>	<b>13 224</b>	<b>1.51%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2021г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 1,51% спрямо 31.03.2021г.

Собственият капитал на дружеството намалява с 33,30%, поради нарастване на отрицателния резултат в графа „неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2021г.

Нетекущите пасиви бележат ръст от 1,07% спрямо предходното тримесечие на 2021г., по линия на „нетекущи задължения към свързани лица“.

Текущите пасиви нарастват с 12,54% спрямо предходния тримесечен период, основно в резултат на нарастване на „търговски и други задължения“ на емитента.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021	Q2 2020	Q1 2021	Q1 2020	Q2 2021/ Q2 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи</b>					
Приходи от продажби	873	2			43550.00%
Други приходи	168	134	62	123	25.37%
<b>Общо приходи</b>	<b>1 041</b>	<b>136</b>	<b>62</b>	<b>123</b>	<b>665.44%</b>
Разходи за материали	-389	-74	-25	-24	425.68%
Разходи за външни услуги	-255	-168	-42	-83	51.79%
Разходи за персонала	-572	-223	-119	-116	156.50%
Разходи за амортизация	-271	-208	-136	-114	30.29%
Други оперативни разходи	-44	-20	-15	-15	120.00%
Отчетна с-ст на продадените стоки	-7	-9			-22.22%
<b>Оперативни разходи общо</b>	<b>-1 538</b>	<b>-702</b>	<b>-337</b>	<b>-352</b>	<b>119.09%</b>
Финансови приходи		2		1	-100.00%
Финансови разходи	-228	-221	-112	-107	3.17%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-725</b>	<b>-785</b>	<b>-387</b>	<b>-335</b>	<b>-7.64%</b>
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>-725</b>	<b>-785</b>	<b>-387</b>	<b>-335</b>	<b>-7.64%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-725</b>	<b>-785</b>	<b>-387</b>	<b>-335</b>	<b>-7.64%</b>

Към 30.06.2021г. „Азалия I“ ЕАД реализира общо приходи в размер на 1 041 хил. лв., което представлява ръст от 905 хил. лв. спрямо второто тримесечие на 2020г.

Оперативните разходи нарастват с 836 хил. лв., основно поради ръст при разходите за материали и персонал.

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

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 725 хил.лв., спрямо реализирана загуба от 785 хил.лв. към края на второто 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	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Текуща ликвидност	0.1565	0.0955	0.0628
Бърза ликвидност	0.1202	0.0747	0.0400
Незабавна ликвидност	0.0230	0.0076	0.0067

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

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.6519	0.6547	0.6447
Общ дълг/Активи	0.9495	0.9232	0.8940
Общ дълг/Собствен капитал	18.8213	12.0236	8.4322
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	19.8213	13.0236	9.4322

През анализирания период на 2021г. съотношението дългосрочен дълг/активи се подобрява спрямо първото тримесечие на 2021 г., докато останалите показатели за платежоспособност отчитат влошаване.

## 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 30.06.2021г. 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/

