

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото 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	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021	% от активите към 30.09.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2021	
Нетекучи активи					
Имоти, машини и съоръжения	12 255	12 373	12 458	-0.95%	88.68%
Инвестиции в асоциирани предприятия	418	418	418	0.00%	3.02%
Нематериални активи	2	3	4	-33.33%	0.01%
Нетекучи активи	12 675	12 794	12 880	-0.93%	91.72%
Текущи активи					
Материални запаси	35	145	74	-75.86%	0.25%
Вземания от свързани предприятия	9	20		-55.00%	0.07%
Търговски и други вземания	514	368	238	39.67%	3.72%
Парични средства и парични еквиваленти	586	92	27	536.96%	4.24%
Общо текущи активи	1144	625	339	83.04%	8.28%
Общо активи	13 819	13 419	13 219	2.98%	100.00%

Към 30.09.2021 г. активите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 2,98% спрямо 30.06.2021 г.

Нетекущите активи намаляват с 0,93% основно по линия на "Имоти, машини и съоръжения", докато текущите активи бележат ръст от 83,04% спрямо края на второто тримесечие на 2021г., основно поради ръст в графата „парични средства и парични еквиваленти“.

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

	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021	% от собствения капитал и пасивите към 30.09.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2021	
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	2 050	2 050	2 050	0.00%	14.83%
Резерви	271	271	271	0.00%	1.96%
Неразпределена печалба	-188	-1644	-1306	-88.56%	***
Общо собствен капитал	2 133	677	1 015	215.07%	15.44%
Пасиви					
Нетекущи					
Нетекущи задължения по финансов лизинг	16	16	16	0.00%	0.12%
Нетекущи з-ния по облигационен заем	7426	7426	7426	0.00%	53.74%
З-ния по планове за дефинирани доходи	14	14	14	0.00%	0.10%
Пасиви по отсрочени данъци	136	136	136	0.00%	0.98%
Нетекущи задължения към свързани лица	1051	1156	1063	-9.08%	7.61%
Общо нетекущи пасиви	8 643	8 748	8 655	-1.20%	62.54%
Текущи					
Задължения по облигационен заем	1 981	2 082	1 977	-4.85%	14.34%
Задължения по финансов лизинг	4	7	11	-42.86%	0.03%
Търговски и други задължения	855	1 731	1 491	-50.61%	6.19%
Задължения към свързани предприятия	14	12	30	16.67%	0.10%
З-ния към персонала и за соц. осигуряване	189	162	40	16.67%	1.37%
Текущи пасиви	3 043	3 994	3 549	-23.81%	22.02%
Общо пасиви	11 686	12 742	12 204	-8.29%	84.56%
Общо собствен капитал и пасиви	13 819	13 419	13 219	2.98%	100.00%

Към 30.09.2021г. собственият капитал и пасивите на „Азалия I“ ЕАД бележат ръст от 2,98% спрямо 30.06.2021г.

Собственият капитал на дружеството нараства с 215,07%, поради спад в отрицателния резултат в графа „неразпределена печалба“ през разглеждания период на 2021г.

Нетекущите пасиви бележат спад от 1,20% спрямо предходното тримесечие на 2021г., по линия на „нетекущи задължения към свързани лица“.

Текущите пасиви също бележат спад от 23,81% спрямо предходния тримесечен период, основно в резултат на понижаване на „търговски и други задължения“ на емитента.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021	Q3 2020	Q2 2021	Q2 2020	Q3 2021/ Q3 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи					
Приходи от продажби	4430	1948	873	2	127.41%
Други приходи	244	157	168	134	55.41%
Общо приходи	4 674	2 105	1 041	136	122.04%
Разходи за материали	-1255	-702	-389	-74	78.77%
Разходи за външни услуги	-614	-628	-255	-168	-2.23%
Разходи за персонала	-1201	-516	-572	-223	132.75%
Разходи за амортизация	-403	-348	-271	-208	15.80%
Други оперативни разходи	-101	-153	-44	-20	-33.99%
Отчетна с-ст на продадените стоки	-25	-21	-7	-9	19.05%
Оперативни разходи общо	-3 599	-2 368	-1 538	-702	51.98%
Финансови приходи		1		2	-100.00%
Финансови разходи	-344	-337	-228	-221	2.08%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	731	-599	-725	-785	***
Нетна печалба за годината	731	-599	-725	-785	***
Общо всеобхватен доход за периода	731	-599	-725	-785	***

Към 30.09.2021г. „Азалия I“ ЕАД реализира общо приходи в размер на 4 674 хил. лв., което представлява ръст от 2 569 хил. лв. спрямо третото тримесечие на 2020г.

Оперативните разходи нарастват с 1 231 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 третото тримесечие на 2020г.

Финансовият резултат за периода е печалба в размер на 731 хил.лв., спрямо реализирана загуба от 599 хил.лв. към края на третото 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	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Текуща ликвидност	0.3759	0.1565	0.0955
Бърза ликвидност	0.3644	0.1202	0.0747
Незабавна ликвидност	0.1926	0.0230	0.0076

През третото 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 задлъжнялост на дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.6254	0.6519	0.6547
Общ дълг/Активи	0.8456	0.9495	0.9232
Общ дълг/Собствен капитал	5.4787	18.8213	12.0236
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.4787	19.8213	13.0236

През анализирания период на 2021г. всички показатели на емитента за платежоспособност отчитат подобрене спрямо второто тримесечие на 2021 г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разностите 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 30.09.2021г. 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/

