

ДОКЛАД

на „Юробанк България” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „Астера I” ЕАД

ISIN код на емисията: BG2100007116
Борсов код на емисията: 7A3S
Емитент: „Астера I” ЕАД
Период: 01.04.2018 г. – 30.06.2018 г

Финансово състояние на емитента на облигациите

1. Анализ на активите и пасивите

1.1 Анализ на Активите

Към 30.06.2018г. „Астера I” ЕАД притежава активи на обща стойност 24 647 хил. лв. В сравнение с края на 2017г. е налице увеличение с 3.4%, което е формирано в най-голяма степен от увеличение в паричните средства и паричните еквиваленти.

Нетекущите активи на дружеството намаляват с 1.1% (или с 247 хил. лв.), като отчетената по-ниска стойност се дължи главно на начислени амортизации в размер на 273 хил. лв. Изменението в положителна посока произхожда от придобиване на машини и съоръжения на стойност 18 хил. лв. и стопански инвентар на стойност 8 хил. лв.

Структурата на активите остава относително непроменена, като нетекущите активи доминират с дял от 91.8%, отбелязвайки намаление от 4.1 п.п. спрямо края на 2017г.

Групата на „Имоти, машини и съоръжения“ продължава да е водеща както в състава на нетекущите активи, така и общо за активите на дружеството, но с намаляващ с 3.9 п.п. дял спрямо края на 2017г., равняващ се на 85.5% (89.4% за 2017г.). Значително увеличение бележат „Парични средства и парични еквиваленти“ като техният дял достига 3.9% от общата стойност на активите (при 0.5% за 2017г.). От своя страна, ръстът на паричните средства е в следствие на получени аванси за туристически услуги.

АКТИВИ в хил. лв.	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018/ 31.12.2017	% от Актива 30.06.2018	% от Актива 31.12.2017
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	22 621	22 868	-1.1%	91.8%	95.9%
Имоти, машини и оборудване	21066	21 313	-1.2%	85.5%	89.4%
Инвестиционни имоти	1555	1 555	0.0%	6.3%	6.5%
Нематериални активи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Търговски и други вземания, в т.ч.:	0	0	n/a	0.0%	0.0%
- вземания от свързани предприятия	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Активи по отсрочени данъци	0	0	n/a	0.0%	0.0%
ТЕКУЩИ АКТИВИ	2 026	966	109.7%	8.2%	4.1%
Материални запаси	186	126	47.6%	0.8%	0.5%
Търговски и други вземания, в т.ч.:	881	713	23.6%	3.6%	3.0%
- вземания от клиенти и доставчици	194	77	151.9%	0.8%	0.3%
- вземания по предоставени търговски заеми	548	548	0.0%	2.2%	2.3%
- вземания от свързани предприятия	3	0	n/a	0.0%	0.0%
- предоставени аванси	122	66	84.8%	0.5%	0.3%
Парични средства и парични еквиваленти	959	127	655.1%	3.9%	0.5%
ОБЩО АКТИВИ:	24 647	23 834	3.4%	100.0%	100.0%

При текущите активи, в допълнение към вече споменатото увеличение в „парични средства и парични еквиваленти“, ръст с 23.6% (168 хил. лв.) бележат и „търговски и други вземания“ за първото полугодие на 2018г. спрямо края на 2017г. Увеличението в тази група се дължи на увеличенията в статиите „вземания от клиенти и доставчици“ (151.9% спрямо края



на 2017г. или 117 хил. лв.) и „предоставени аванси“ (84.8% или 56 хил. лв.). „Вземания от клиенти“ бележи увеличение при начислени обезценки на несъбираеми вземания в размер на 114 хил. лв.

1.2 Анализ на Пасивите

За първата половина на 2018г. собственият капитал на „Астера I” бележи спад от 14.5%, който се дължи изцяло на реализираната загуба в размер на 807 хил. лв. В резултат на това, отношението *Собствен капитал към активи* намалява с 4.1 п.п. от 23.3% в края на 2017г. до 19.2% за първото полугодие на 2018г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ в хил. лв.	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018/ 31.12.2017	% от Актива 30.06.2018	% от Актива 31.12.2017
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	4 743	5 550	-14.5%	19.2%	23.3%
Основен капитал	500	500	0.0%	2.0%	2.1%
Резерви	3 423	3 423	0.0%	13.9%	14.4%
Натрупана печалба/загуба	1 627	906	79.6%	6.6%	3.8%
Текущ финансов резултат	-807	721	-211.9%	-3.3%	3.0%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	11 314	11 644	-2.8%	45.9%	48.9%
Търговски и други задължения, в т.ч.:	11 281	11 611	-2.8%	45.8%	48.7%
- Задължения по облигационни заеми	3 521	3 520	0.0%	14.3%	14.8%
- Задължения по заеми от банки и нефинансови институции	7 760	8 091	-4.1%	31.5%	33.9%
- Задължения към свързани предприятия	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Други нетекущи пасиви	33	33	0.0%	0.1%	0.1%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	8 590	6 640	29.4%	34.9%	27.9%
Търговски и други задължения, в т.ч.:	8 590	6 640	29.4%	34.9%	27.9%
- Задължения към свързани предприятия	2 323	2 478	-6.3%	9.4%	10.4%
- Задължения по получени търговски заеми	0	0	n/a	0.0%	0.0%
- Задължения към персонала и към осигурителни предприятия	208	48	333.3%	0.8%	0.2%
- Задължения към доставчици и клиенти	476	268	77.6%	1.9%	1.1%
- Задължения по получени аванси за туристически услуги	2 137	463	361.6%	8.7%	1.9%
- Други задължения	3 446	3 846	-10.4%	22.7%	16.1%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	24 647	23 834	3.4%	100.0%	100.0%



Реализираната загуба произлиза главно от сезонния характер на дейността на дружеството, като ефектът ѝ върху размера на собствения капитал може да се промени през втората половина на годината, когато се реализират и основната част от приходите на дружеството. Неразпределената печалба от минали периоди се равнява на 1 627 хил. лв.

Водещ, но намаляващ дял в собствения капитал и пасивите заемат нетекущите пасиви с 45.9% спрямо общите през първата половина на 2018г. (при 48.9% в края на 2017г.). Намалението в общата сума на нетекущите пасиви се равнява на 2.8% или 330 хил. лв. и е по линия на намаление в статията „задължения по заеми от банки“, които отчитат спад с 4.1% или 331 хил. лв. Съответно, банковите заеми остават с тежест от ~69% при нетекущите пасиви, а облигационния заем - с 31.1%, стойности, близки до отчетените към края на 2017г. Дългосрочните инвестиционни банкови кредити остават същите както при предишния отчетен период, с падежи между 09.2021г. и 11.2023г., а на дружеството е отпуснат нов кредит – овърдрафт със срок на погасяване 11.07.2018г., който е договорен при плаващ лихвен процент. Към 30.06.2018г. дружеството няма просрочени задължения по заемите и те са обезпечени с ипотека на недвижим имот.

Текущите пасиви на „Астера I“ бележат по-значително изменение с общо нарастване от 29.4% (1 950 хил. лв.), като основен принос имат нарасналите с 333.3% и 361.6% съответно „задължения към персонала“ и „задължения по получени аванси за туристически услуги“. Двете статии покачват стойностите си със 160 и 1 674 хил. лв. Увеличават се и задълженията към доставчици и клиенти - от 268 хил. лв. за края на 2017г. на 476 хил. лв. към 30.06.2018г. или със 77.6%. Задълженията към свързани предприятия бележат спад от 6.3% след изплащането на стар и получаването на нов заем от предприятието – майка.

Като резултат от промените съотношението между текущите пасиви и активите нараства на 34.9% за полугодieto на 2018г. при 27.9% в края на 2017г.

2. Анализ на Приходите и Разходите

ПРИХОДИ в хил. лв.	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018 / 30.06.2017	% от Приходите 30.06.2018	% от Приходите 30.06.2017
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	1 536	1 678	-8.5%	100.0%	100.0%
<i>Нетни приходи от продажби, в т.ч.</i>	1 536	1 657	-7.3%	100.0%	98.7%
Продукция	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Стоки	25	18	38.9%	1.6%	1.1%
Услуги	1 509	1 629	-7.4%	98.2%	97.1%
Други	2	10	-80.0%	0.1%	0.6%
Финансови приходи	0	21	-100.0%	0.0%	1.3%
Приходи от лихви	0	21	-100.0%	0.0%	1.3%
Други приходи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА	807	498	62.0%	52.5%	29.7%
Загуба преди облагане с данъци	807	498	62.0%	52.5%	29.7%
Загуба след облагане с данъци	807	498	62.0%	52.5%	29.7%
НЕТНА ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА	807	498	62.0%	52.5%	29.7%

Емитентът бележи спад в приходите от дейността си за първото полугодие на 2018г. спрямо същия период на 2017г. от 8.5%, което се дължи основно на по-ниските „приходи от продажба на услуги“ (със 7.4%). Това е перото, по което дружеството генерира 98.2% от общата сума на приходите си към средата на 2018г. (97.1% през същия период на 2017г.). Намалението е в размер на 120 хил. лв. и е подкрепено от 100% намаление в приходите от лихви по предоставени заеми.

Положителен прираст имат „приходите от продажба на стоки“, които се увеличават с 38.9% или със 7 хил. лв. за първата половина на 2018г. спрямо полугодieto на 2017г.

РАЗХОДИ в хил. лв.	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018 / 30.06.2017	% от Приходите 30.06.2018	% от Приходите 30.06.2017
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	2 343	2 176	7.7%	152.5%	129.7%
<i>Разходи по икономически елементи</i>	1 947	1 715	13.5%	126.8%	102.2%
Разходи за материали	575	517	11.2%	37.4%	30.8%
Разходи за външни услуги	407	370	10.0%	26.5%	22.1%
Разходи за амортизации	273	276	-1.1%	17.8%	16.4%
Разходи за персонала	616	474	30.0%	40.1%	28.2%
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Други разходи	72	71	1.4%	4.7%	4.2%
Балансова стойност на продадени активи (без продукцията)	4	7	-42.9%	0.3%	0.4%
Финансови разходи	396	461	-14.1%	25.8%	27.5%
Разходи за лихви	371	430	-13.7%	24.2%	25.6%
ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Извънредни разходи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Печалба преди облагане с данъци	0	0	n/a	0.0%	0.0%
<i>Разходи за данъци</i>	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Печалба след облагане с данъци	0	0	n/a	0.0%	0.0%
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	0	0	n/a	0.0%	0.0%

Дружеството отчита загуба от дейността си в размер на 807 хил. лв. за периода, която е с 62.0% (498 хил. лв.) по-висока спрямо загубата за полугодieto на предходната 2017г.

Общите разходи за дейността бележат ръст от 7.7% през първото полугодие на 2018г., водени главно от повишените „разходи за персонал“, които се увеличават с 30.0%, достигайки 616 хил. лв. при 474 хил. лв. за същия период през 2017г. Останалите разходи по икономически елементи също бележат ръст, с изключение на относително слабо спадналите „разходи за амортизации“ (1.1% по-ниски в сравнение с първата половина на 2017г.).

Известен спад бележат и финансовите разходи (14.1% или 65 хил. лв.) на дружеството по линия на намалелите задължения по банкови заеми и съответните им разходи за лихви.

3. Анализ на Паричните Потоци

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	30.06.2018	30.06.2017
А. Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	3373	2 885
Плащания на доставчици	-1143	-943
Плащания, свързани с възнаграждения	-443	-317
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-117	-99
Платени корпоративни данъци върху печалбата	-1	0
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-14	0
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	0	-4
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	1 655	1 522
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-31	-70
Предоставени заеми	0	0
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	0	-80
Получени лихви по предоставени заеми	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	-31	-150
В. Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	120	601
Плащания по заеми	-579	-708
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-333	-398
Изплатени дивиденди	0	0
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	-792	-505
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	832	867

Паричните средства на „Астера I” ЕАД бележат положително изменение през първата половина на 2018г. от сходен порядък като изменението за същия период на 2017г. (832 хил. лв. спрямо 867 хил. лв., съответно).

Положителното изменение се дължи в най-голяма степен на повишените постъпления от клиенти, в които се включват и авансовите плащания за туристически услуги. В резултат, нетният паричен поток от оперативна дейност остава положителен и в по-голям размер спрямо реализираният година по-рано.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност продължава да е отрицателен, но е по-нисък като абсолютна стойност спрямо този за полугодieto на 2017г. Разликата се поражда от отсъствието на плащания по заеми, а нетната стойност се формира единствено от инвестициите в дълготрайни активи.

Нетната стойност на паричния поток от финансова дейност продължава да е отрицателна и бележи по-голяма абсолютна стойност (792 хил. лв. спрямо 505 хил. лв., съответно за първата половина на 2018г. и 2017г.). Абсолютното изменение на общата стойност се дължи на по-ниските постъпления от заеми.

4. Анализ на рентабилността

Показателите за рентабилност са мярка за способността на дружеството да реализира положителни резултати от дейността си и са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на активите и др.

Показатели за рентабилност	H1 '2018	H1 '2017
Нетна Печалба Маржин (Нетна печалба / Общо приходи)	-52.54%	-29.68%
ЕБИТ Маржин (Печалба преди лихви и данъци / Общо приходи)	-28.39%	-4.05%
ЕБИТДА Маржин (Печалба преди лихви, данъци и амортизации/ Общо приходи)	-10.61%	12.40%
Възвръщаемост на Активите (ROA) (Нетна печалба / Общо Активи)	-3.27%	-1.88%
Възвръщаемост на Собствения Капитал (ROE) (Нетна печалба / Собствен Капитал)	-17.01%	-11.47%
Възвръщаемост на Инвестирания Капитал (ROIC) (Нетна печалба / Собствен Капитал + Финансов дълг)	-5.04%	-2.74%

През разглеждания период всички показатели за рентабилност на „Астера I” ЕАД имат отрицателни стойности. Намалението на приходите от дейността в комбинация с вече споменатите увеличени разходи по икономически елементи стоят в основата на отрицателните стойности по всички показатели и се обуславят от сезонността в оперативната дейност на дружеството.

Общото покачване на активите и собствения капитал и пасивите допринасят за влошаването на показателите за рентабилност. Намалението във финансовия дълг не е достатъчно, за да компенсира споменатото изменение на собствения капитал и пасивите. По всички показатели се наблюдава влошаване в абсолютно изражение.

5. Анализ на ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показатели за ликвидност	H1 '2018	H2 '2017	H1 '2017
Текуща ликвидност (Краткотрайни Активи / Краткосрочни Задължения)	0.24	0.15	0.39
Бърза ликвидност ((Краткотрайни Активи - Материални Запаси) / Краткосрочни задължения)	0.21	0.13	0.37
Незабавна ликвидност ((Финансови активи + Пари и Еквиваленти) / Краткосрочни Задължения)	0.11	0.02	0.13

Всички показатели за ликвидност бележат по-добри стойности спрямо тези за второто полугодие на 2017г., но са по-ниски от показателите за първото. Като цяло, стойностите им остават ниски главно поради структурата на активите на дружеството – дълготрайните активи остават доминиращи (най-вече ДМА).

Влошаването в показателите при сравнението между първите полугодия на 2018г. и 2017г. е по линия на повишените текущи задължения както и на по-ниската стойност на паричните средства към средата на 2018г. спрямо същия период на 2017г.

6. Анализ на платежоспособността

Показателите за платежоспособност измерват степента на задлъжнялост на компанията и възможностите ѝ да посрещне своите задължения.

Показатели за платежоспособност	H1 '2018	H2 '2017	H1 '2017
Дългосрочен Дълг / Активи	45.90%	48.85%	52.49%
Общ Дълг / Активи	80.76%	76.71%	83.58%
Общ Дълг / Собствен Капитал	419.65%	329.44%	509.15%
Покритие на лихвените разходи (Печалба преди лихви и данъци / Разходи за лихви)	n/a	4.33	n/a
Ливъридж (Общо активи / Собствен капитал)	5.20	4.29	6.09

Показателят Дългосрочен дълг спрямо активи е единственият, който за трето поредно полугодие се понижава, следвайки тенденцията на намаление в стойността на нетекущите пасиви на емитента. Измененията в някои от съотношенията за платежоспособност на „Астера I“ са повлияни и от ръста на активите през първите шест месеца на 2018г. Трябва да се отбележи обаче, че основната линия, по която се увеличават активите, са паричните средства и паричните еквиваленти, които пък се формират главно от авансовите вноски за туристически услуги. Това идва да покаже, че ръстът може да е временен.

Останалите показатели, с изключение на покритието на лихвените разходи, бележат подобрене спрямо първото полугодие на 2017г. и влошаване спрямо края на годината. Тук отново може да се изтъкне водещият ефект на сезонността в дейността на дружеството. Като цяло, отново с изключение на „покритие на лихвените разходи“, ако се игнорира сезонният ефект, дружеството бележи постепенни подобрения в платежоспособността си.

Стойността на показателя „покритие на лихвените разходи“ е отрицателна и показва недостатъчна печалба от дейността за покриване на лихвените разходи в неактивен сезон.

Сериозното влияние на сезонността се потвърждава чрез значителните разлики между периодите на активен и неактивен сезон. Показателите за рентабилност отбелязват отрицателни стойности, поради загубата,

реализирана в текущия период спрямо същия на предишната година и свързана с повишените разходи и по-ниските приходи от основна дейност (в частност от предоставянето на хотелиерски услуги). Ликвидността на дружеството продължава да е ниска, със слабо подобрение спрямо края на предходната година. Платежоспособността на емитента демонстрира известно подобрение, с изключение на покритието на лихвените разходи (предвид по-високата загуба за текущия период), спрямо първата половина на 2017г.

II. 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, нахождащ се в гр. Варна, община Варна, к. к. „Златни пясъци”, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.513.511 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, с адрес на имота: гр. Варна, п.к. 9000, к.к. „Златни пясъци”, „Зл. пясъци”, с площ от 4 946 кв.м., заедно с построения в него ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „АСТЕРА”, представляващ сграда с идентификатор № 10135.513.511.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, със застроена площ от 3 540 кв.м. и разгъната застроена площ от 18 600 кв.м.

Към 15 януари 2018 г. е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител на обща стойност 17 994 хил.лв., която надхвърля минимално установения минимум от 120% спрямо размера на номиналната стойност на емисията.

III. Изразходване на средствата от облигационния заем

Средствата, набрани от първичното частно предлагане се използват съгласно предмета на дейност на дружеството, а именно:

- За финансиране на основната дейност на дружеството – разширяване на предлаганите основни услуги чрез иновация на материалната база, реструктуриране на задължения и др.;
- За финансиране на инвестиционен проект, съвместно с дружеството-майка, по изграждане на хотелски комплекс в КК Златни пясъци – с цел предлагане на съпътстващи хотелиерски услуги, които да доведат до оптимизиране на ефективността на основната дейност на дружеството;

IV. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия облигации с Емитент „Астера I” ЕАД „Юробанк България” АД декларира, че:

- „Юробанк България” АД не е поемател на емисия облигации или довереник на облигационерите по облигации от друг клас, издадени от Емитента;
- „Юробанк България” АД не контролира пряко или непряко Емитента;
- „Юробанк България” АД не е контролирана пряко или непряко от Емитента;
- Не е налице конфликт между интереса на „Юробанк България” АД или на лице, което я контролира, и интереса на облигационерите.
- Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции няма условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от „Юробанк България” АД гаранция.

Като се вземат предвид фактите и обстоятелствата, изложени по-горе, „Юробанк България” АД може да направи заключението, че „Астера I” ЕАД изпълнява задълженията си към облигационерите съгласно условията на сключения облигационен заем.

Управление „Капиталови пазари”
„Юробанк България” АД