

## 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: 01.01.2020 г. – 30.03.2020 г

#### **I. Финансово състояние на емитента на облигациите**

През първото тримесечие на 2020г. е настъпила промяна в състава на управителния орган на дружеството (Съвет на директорите): с решение на Управителния съвет на „Свети Свети Константин и Елена“ (едноличен собственик на капитала) на „Астера I“ ЕАД (Астера I) от 07.01.2020г. Илко Колев Запрянов е освободен като член на СД и е избран Росен Христов Бонев.

Във връзка с извънредните обстоятелства около пандемията от COVID-19, които засягат особено силно опериращите в сферата на туризма, дружеството внимателно анализира потенциалните негативните последици за финансовото състояние и икономическите си резултати. В междинния доклад за дейността на Астера I е посочено, че ръководството счита, че независимо от очаквания спад на нощувките спрямо предходната година дружеството ще има възможност да обезпечи достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на задълженията си чрез намаляване на разходите, редуциране на възнагражденията на персонала, неизвършване на инвестиционни разходи и други. Компанията очаква да понесе значителни загуби от пандемията. Предприети и извършени са следните действия:

- На 26.05.2020г. е проведено общо събрание на облигационерите, на което са приети промени в условията на облигационен заем за удължаване срока на облигацията. Съгласно новите параметри през 2020г. не се предвижда главнично плащане. Задължението за главница към 31.03.2020г. в размер на 2 738 хил. евро е разсрочено на пет равни вноски, както следва: от м. септември 2021г. до м. септември 2025г. вкл. по 280 хил. евро.
- На 29.06.2020г. е предоговорено разсрочване на главнични и лихвени плащания и са приети промени в условията на инвестиционния заем. Съгласно новите параметри през 2020г. не се предвижда плащане, като крайният срок на погасяване се удължава до 24.05.2024г.

## 1. Анализ на Активите и Пасивите

### 1.1 Анализ на Активите

През първото тримесечие на 2020г. размерът на активите на Астера I почти не се променя спрямо края на 2019г., отбелязвайки спад от 1.0%.

АКТИВИ (в хил. лв.)	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020/ 31.12.2019	% от Актива 31.03.2020	% от Актива 31.12.2019
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>21 767</b>	<b>21 881</b>	<b>-0.5%</b>	<b>97.9%</b>	<b>97.5%</b>
Имоти, машини и оборудване	20 201	20 314	-0.6%	90.9%	90.5%
Инвестиционни имоти	1 555	1 555	0.0%	7.0%	6.9%
Нематериални активи	11	12	-8.3%	0.0%	0.1%
Търговски и други вземания, в т.ч.:	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Активи по отсрочени данъци	0	0	n/a	0.0%	0.0%
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>456</b>	<b>572</b>	<b>-20.3%</b>	<b>2.1%</b>	<b>2.5%</b>
Материални запаси	201	201	0.0%	0.9%	0.9%
Търговски и други вземания, в т.ч.:	195	273	-28.6%	0.9%	1.2%
- вземания от клиенти и доставчици	122	171	-28.7%	0.5%	0.8%
- вземания по предоставени търговски заеми	0	0	n/a	0.0%	0.0%
- вземания от свързани предприятия	0	0	n/a	0.0%	0.0%
- предоставени аванси	56	81	-30.9%	0.3%	0.4%
Парични средства и парични еквиваленти	60	98	-38.8%	0.3%	0.4%
<b>ОБЩО АКТИВИ:</b>	<b>22 223</b>	<b>22 453</b>	<b>-1.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Нетекущите активи остават водещи в структурата на активите с дял от 97.9% (97.5% към края на 2019г.) и с 0.5% (113 хил.лв.) по-ниска стойност. Съответно тази група активи продължава да е доминирана на имотите, машините и оборудването, при които е налице минимален спад от по-малко от процент.

Текущите активи бележат значително понижени в относително изражение спрямо края на предходното тримесечие (20.3%), но предвид минималния им дял в общите активи (2.1% към края на март 2020г.; 2.5% три месеца по-рано), влиянието на изменението им (116 хил.лв.) в структурата на актива е слабо. Водещи при текущите активи се запазват вземанията от клиенти и доставчици, при които се наблюдава намаление от 28.7%.

### 1.2 Анализ на Пасивите

През първото тримесечие на 2020г. собственият капитал на дружеството бележи спад от 7.4% спрямо края на предходното тримесечие. Основният капитал и резервите остават без промяна през този период и динамиката на собствения капитал се определя изцяло от

финансовия резултат. Емитентът генерира печалба от 615 хил.лв. за 2019г., докато към първото тримесечие на 2020г. е налице загуба от 481 хил.лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (в хил. лв.)	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020/ 31.12.2019	% от Актива 31.03.2020	% от Актива 31.12.2019
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>6 038</b>	<b>6 519</b>	<b>-7.4%</b>	<b>27.2%</b>	<b>29.0%</b>
Основен капитал	500	500	0.0%	2.2%	2.2%
Резерви	3 418	3 418	0.0%	15.4%	15.2%
Натрупана печалба/загуба	2 601	1 986	31.0%	11.7%	8.8%
Текущ финансов резултат	-481	615	-178.2%	-2.2%	2.7%
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>11 358</b>	<b>11 547</b>	<b>-1.6%</b>	<b>51.1%</b>	<b>51.4%</b>
Търговски и други задължения, в т.ч.:	11 197	11 386	-1.7%	50.4%	50.7%
- Задължения по облигационни заеми	1 956	1 956	n/a	8.8%	8.7%
- Задължения по заеми от банки и нефинансови институции	4 443	4444	n/a	20.0%	19.8%
- Задължения към свързани предприятия	4 798	4986	-3.8%	21.6%	22.2%
Други нетекущи пасиви	161	161	0.0%	0.7%	0.7%
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>4 827</b>	<b>4 387</b>	<b>10.0%</b>	<b>21.7%</b>	<b>19.5%</b>
Търговски и други задължения, в т.ч.:	4 827	4 387	10.0%	21.7%	19.5%
- Задължения към свързани предприятия	761	739	3.0%	3.4%	3.3%
- Текуща част на задължения по облигационни заеми	804	818	-1.7%	3.6%	3.6%
- Текуща част на задължения по заеми от банки и нефинансови институции	1827	1829	-0.1%	8.2%	8.1%
- Задължения по получени търговски заеми	568	170	234.1%	2.6%	0.8%
- Задължения към персонала и към осигурителни предприятия	47	45	4.4%	0.2%	0.2%
- Задължения към доставчици и клиенти	781	779	0.3%	3.5%	3.5%
- Други задължения	39	7	457.1%	0.2%	0.0%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>	<b>22 223</b>	<b>22 453</b>	<b>-1.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

С най-голяма тежест в структурата на пасивите остават нетекущите пасиви (дял 51.1% от актива към 31.03.2020г., 51.4% в края на 2019г.), като размерът им бележи слабо понижение през тримесечието от 1.6% (189 хил.лв.). Доминиращи в структурата на нетекущите активи са задълженията към свързани предприятия, които след намаление от 3.8% за периода възлизат на 21.6% спрямо активите (22.2% три месеца по-рано). Следващи по значимост са заемите от банкови и нефинансови институции (20.0% от актива към 03.2020г.), чийто размер остава непроменен.

Задълженията по обслужвания редовно облигационен заем са без промяна в дългосрочната си част (1 956 хил.лв.) и намаляват с 1.7% в текущата си част, спадаща на 804 хил.лв. (818 хил.лв. в края на 2019г.), като общо двете части формират дял спрямо актива от 12.4%, същия както в края на предходното тримесечие.

Текущите пасиви се покачват с 10.0% на тримесечна база, за което най-съществено допринасят задълженията по получените авансово средства за туристически услуги. Последните бележат ръст от 234.1% до 398 хил. лв., което обаче е значително по-малко (с 39.1%) от авансовите суми, привлечени към края на март 2019г. и съответно делът им от активите остава относително малък: 2.6% към края на март 2020г. Водеща в структурата на краткосрочните пасиви се запазва текущата част на задълженията по заеми от банки и нефинансови институции (11.8% спрямо сумата на актива, без промяна в сравнение с края на 2019г.), чиято стойност се понижава слабо (0.6%).

## 2. Анализ на Приходите и Разходите

ПРИХОДИ (в хил. лв.)	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020 / 31.03.2019	% от Приходите 31.03.2020	% от Приходите 31.03.2019
<b>ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>50.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Нетни приходи от продажби, в т.ч.	3	2	50.0%	100.0%	100.0%
Продукция	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
Стоки	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
Услуги	3	2	50.0%	100.0%	100.0%
Други	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Финансови приходи</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
Приходи от лихви	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
Други приходи	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
<b>ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>481</b>	<b>489</b>	<b>-1.6%</b>	<b>16 033.3%</b>	<b>24 450.0%</b>
Загуба преди облагане с данъци	481	489	-1.6%	16 033.3%	24 450.0%
Загуба след облагане с данъци	481	489	-1.6%	16 033.3%	24 450.0%
<b>НЕТНА ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>481</b>	<b>489</b>	<b>-1.6%</b>	<b>16 033.3%</b>	<b>24 450.0%</b>

През анализирания период, както и през първото тримесечие на 2019г., дружеството реализира минимални приходи от дейността си, формирани от продажбата на услуги. Финансовият резултат съответно е нетна загуба в размер близък на отчетения година по-рано.

РАЗХОДИ (в хил. лв.)	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020 / 31.03.2019	% от Приходите 31.03.2020	% от Приходите 31.03.2019
<b>РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b>484</b>	<b>491</b>	<b>-1.4%</b>	<b>16 133.3%</b>	<b>24 550.0%</b>
Разходи по икономически елементи	355	348	2.0%	11 833.3%	17 400.0%
Разходи за материали	22	22	0.0%	733.3%	1 100.0%
Разходи за външни услуги	97	72	34.7%	3 233.3%	3 600.0%
Разходи за амортизации	117	129	-9.3%	3 900.0%	6 450.0%
Разходи за персонала	98	93	5.4%	3 266.7%	4 650.0%

РАЗХОДИ (в хил. лв.)	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020 / 31.03.2019	% от Приходите 31.03.2020	% от Приходите 31.03.2019
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Други разходи:	21	32	-34.4%	700.0%	1 600.0%
- разходи за данък хазарт	0	0	n/a	0.0%	0.0%
- разходи за изплатени печалби от хазартни игри	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0	n/a	0.0%	0.0%
<b>Финансови разходи</b>	<b>129</b>	<b>143</b>	<b>-9.8%</b>	<b>4 300.0%</b>	<b>7 150.0%</b>
Разходи за лихви	127	141	-9.9%	4 233.3%	7 050.0%
<b>ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
Извънредни разходи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
<b>Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
<b>Печалба след облагане с данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>

Както през първото тримесечие на 2020г., така и за съответния период на предходната година водещи в структурата на разходите по икономически елементи са разходите за амортизации. При тях е налице понижение от 9.3% на годишна база, докато следващите по значимост разходи за персонала, бележат лек ръст от 5.4% (до размер 98 хил.лв.). Почти със същата стойност през първото тримесечие на 2020г. са разходите за външни услуги (97 хил.лв.), които обаче се повишават с 34.7%. Размерът на финансовите разходи, които се състоят почти изцяло от разходи за лихви, намалява с 9.8% през разглеждания период.

Като цяло разходите за дейността леко се понижават (1.4%) на годишна база. Видно е, че размерът им надвишава многократно приходите, което обуславя и реализираната загуба.

### 3. Анализ на Паричните потоци

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	31.03.2020	31.03.2019
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	518	480
Плащания на доставчици	-123	-150
Плащания, свързани с възнаграждения	-91	-111
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-3	0
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-2	-7
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	0	-10
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>299</b>	<b>202</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	-4	-4
Предоставени заеми	0	0

Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	0	0
Получени лихви по предоставени заеми	0	312
Други постъпления (плащания) от инвестиционна дейност	0	0
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>-4</b>	<b>308</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми	10	24
Плащания по заеми	-238	-635
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-105	-151
Изплатени дивиденди	0	0
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>-333</b>	<b>-762</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>-38</b>	<b>-252</b>

Нетният паричен поток от оперативната дейност на Астера I за първото тримесечие на 2020г. е по-голям от отчетения за аналогичния период на предходната година, което произлиза най-вече от повишените постъпления от клиенти и по-малките плащания към доставчици.

Инвестиционната дейност генерира отрицателен паричен поток, за разлика от първото тримесечие на 2019г., когато са налице значителни по размер постъпления от лихви по предоставени заеми, в резултат на което нетният поток е положителен.

Нетният паричен поток от финансовата дейност на дружеството е отрицателен, както и през сравнимия период на предходната година. През първото тримесечие на 2020г. той е значително по-малък по абсолютна стойност, което е обусловено основно от по-малките плащания по заеми.

Като цяло изменението на паричните средства през първото тримесечие на 2020г. е отрицателно, но чувствително по-малко в абсолютно изражение спрямо аналогичния период на 2019г.

#### 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	31.03.2020	31.03.2019
<b>Нетна Печалба Маржин</b> (Нетна печалба / Общо приходи)	n/a	n/a
<b>ЕБИТ Маржин</b> (Печалба преди лихви и данъци / Общо приходи)	n/a	n/a
<b>ЕБИТДА Маржин</b> (Печалба преди лихви, данъци и амортизации / Общо приходи)	n/a	n/a
<b>Възвръщаемост на Активите (ROA)</b> (Нетна печалба / Общо Активи)	n/a	n/a

<b>Възвръщаемост на Собствения Капитал (ROE)</b> (Нетна печалба/ Собствен Капитал)	n/a	n/a
<b>Възвръщаемост на Инвестиция Капитал (ROIC)</b> (Нетна печалба/ Собствен Капитал + Финансов дълг)	n/a	n/a

Поради реализирания отрицателен финансов резултат всички показатели за рентабилност получават отрицателни стойности и губят своята аналитична стойност, затова и последните не са посочени в горната таблица. Както бе посочено при представяне то на приходите, това състояние на дружеството е характерно за първото тримесечие на финансовата година поради високата сезонна зависимост на приходите му.

## 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	31.03.2020	31.12.2019
<b>Текуща ликвидност</b> (Краткотрайни Активи / Краткосрочни Задължения)	0.09	0.13
<b>Бърза ликвидност</b> ((Краткотрайни Активи - Материални Запаси) / Краткосрочни задължения)	0.05	0.08
<b>Незабавна ликвидност</b> ((Финансови активи + Пари и Еквиваленти) / Краткосрочни Задължения)	0.01	0.02

Към края на март 2020г. показателите за ликвидност са с понижени равнища на тримесечна база, което се дължи на значителното свиване на текущите активи.

## 6. Анализ на платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	31.03.2020	31.12.2019
<b>Дългосрочен Дълг / Активи</b>	51.1%	51.4%
<b>Общ Дълг / Активи</b>	72.8%	71.0%
<b>Общ Дълг / Собствен Капитал</b>	268.1%	244.4%
<b>Покритие на лихвените разходи</b> (Печалба преди лихви и данъци / Разходи за лихви)	n/a	2.26
<b>Ливъридж</b> (Общо активи / Собствен капитал)	3.68	3.44

Като цяло показателите за платежоспособност на Астера I към края на първото тримесечие на 2020г. се характеризират с близки стойности в сравнение с края на 2019г. Изключение прави покритието на лихвените разходи от печалбата преди лихви и данъци, което има отрицателна стойност и поради това не е представено.

*Както при активите, така и при пасивите (като размер и структура) на Астера I през разглеждания период не са налице значими промени на тримесечна база. Както и през предходните първи тримесечия, компанията продължава да се характеризира с минимални приходи от дейността, следствие от сезонния ѝ характер. Ликвидността се запазва на много ниски равнища.*

## **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 ипотeka върху недвижим имот, находящ 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 разгънатата застроена площ от 18 600 кв.м.

Към 2 януари 2020 г. е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител на обща стойност 18 448 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