

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: 01.04.2020 г. – 30.06.2020 г

I. Финансово състояние на емитента на облигациите

През първото полугодие 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. От 15.05.2020г. Росен Бонев заменя Илко Запрянов в Одитния комитет на дружеството, чийто председател от същата дата става Галина Тодорова Дончева.

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. Компанията очаква да понесе значителни загуби от пандемията, поради което ръководството е предприело следните действия:

- На 26.05.2020г. е проведено общо събрание на облигационерите, на което са приети промени в условията на облигационния 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 полугодие на 2020г. активите на Астера I бележат лек спад спрямо края на предходното от 1.5%. Водещи в структурата им остават нетекущите активи с дял 98.0%, с 0.5 п.п. повече спрямо края на 2019г.

АКТИВИ (в хил. лв.)	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020/ 31.12.2019	% от Актива 30.06.2020	% от Актива 31.12.2019
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	21 656	21 881	-1.0%	98.0%	97.5%
Имоти, машини и оборудване	20 091	20 314	-1.1%	90.9%	90.5%
Инвестиционни имоти	1 555	1 555	0.0%	7.0%	6.9%
Нематериални активи	10	12	-16.7%	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%
ТЕКУЩИ АКТИВИ	452	572	-21.0%	2.0%	2.5%
Материални запаси	206	201	2.5%	0.9%	0.9%
Търговски и други вземания, в т.ч.:	194	273	-28.9%	0.9%	1.2%
- вземания от клиенти и доставчици	123	171	-28.1%	0.6%	0.8%
- вземания по предоставени търговски заеми	0	0	n/a	0.0%	0.0%
- вземания от свързани предприятия	13	0	n/a	0.1%	0.0%
- предоставени аванси	36	81	-55.6%	0.2%	0.4%
Парични средства и парични еквиваленти	52	98	-46.9%	0.2%	0.4%
ОБЩО АКТИВИ:	22 108	22 453	-1.5%	100.0%	100.0%

С най-голям дял в групата на нетекущите активи са имотите, машините и оборудването, които формират 90.9% от общите активи, докато размерът им се понижава слабо – с 1.1%. Стойността на инвестиционните имоти остава без промяна (1 555 хил.лв.), а нематериалните активи имат минимален размер.

Текущите активи бележат сравнително голям спад спрямо 31.12.2019г. в относително изражение (21.0%, 120 хил. лв.), но съставляват едва 2.0% от общите активи (2.5% към края на предходното шестмесечие). Водещи при текущите активи се запазват вземанията от клиенти и доставчици, при които се наблюдава намаление от 28.1% (48 хил.лв.).

1.2. Анализ на пасивите

Собственият капитал на емитента търпи понижение от 13.6% спрямо края на 2019г., като при постоянни равнища на основния капитал и резервите, динамиката му се определя изцяло от промените във финансовия резултат.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (в хил. лв.)	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020/ 31.12.2019	% от Актива 30.06.2019	% от Актива 31.12.2019
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 630	6 519	-13.6%	25.5%	29.0%
Основен капитал	500	500	0.0%	2.3%	2.2%
Резерви	3 418	3 418	0.0%	15.5%	15.2%
Натрупана печалба/загуба	2 601	1 986	31.0%	11.8%	8.8%
Текущ финансов резултат	-889	615	-244.6%	n/a	2.7%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	14 175	11 547	22.8%	64.1%	51.4%
Търговски и други задължения, в т.ч.:	14 014	11 386	23.1%	63.4%	50.7%
- Задължения по облигационни заеми	2 738	1 956	40.0%	12.4%	8.7%
- Задължения по заеми от банки и нефинансови институции	6 291	4 444	41.6%	28.5%	19.8%
- Задължения към свързани предприятия	4 985	4 986	0.0%	22.5%	22.2%
Други нетекущи пасиви	161	161	0.0%	0.7%	0.7%

СОБСТВЕН КАПИТАЛИ ПАСИВИ (в хил. лв.)	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020/ 31.12.2019	% от Актива 30.06.2019	% от Актива 31.12.2019
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	2 303	4 387	-47.5%	10.4%	19.5%
Търговски и други задължения, в т.ч.:	2 303	4 387	-47.5%	10.4%	19.5%
- Задължения към свързани предприятия	765	739	3.5%	3.5%	3.3%
- Текуща част на задължения по облигационни заеми	36	818	-95.6%	0.2%	3.6%
- Текуща част на задължения по заеми от банки и нефин. институции	0	1 829	-100.0%	0.0%	8.1%
- Задължения по получени търговски заеми	593	170	248.8%	2.7%	0.8%
- Задължения към персонала и към осигурителни предприятия	62	45	37.8%	0.3%	0.2%
- Задължения към доставчици и клиенти	794	779	1.9%	3.6%	3.5%
- Други задължения	53	7	657.1%	0.2%	0.0%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	22 108	22 453	-1.5%	100.0%	100.0%

Нетекущите пасиви съставляват 64.1% от активите към края на юни 2020г. (51.4% в края на 2019г.), след като стойността им бележи ръст от 22.8% на шестмесечна база. Повишението се дължи в най-голяма степен на основното перо – задълженията по заеми от банки и нефинансови институции, които за разглеждания период се увеличават с 41.6% (28.5% от активите). Промяната е обусловена от прехвърляне на краткосрочни задължения в дългосрочни като част от мерките за смекчаване на негативните икономически последици от пандемията от COVID-19. Съгласно новите условия по инвестиционния заем на Астера I през 2020г. не се предвижда плащане, а крайният срок на погасяване се удължава до 24.05.2024г. (от 24.11.2023г.).

Аналогично, нетекущите задължения по обслужвания редовно облигационен заем се покачват спрямо края на 2019г. след предоговаряне за удължаване на срока му. Съгласно новите параметри през 2020г. не се предвижда главнично плащане. 782 хил.лв. от краткосрочната част на облигационния заем са отнесени към дългосрочната, в резултат на което последната нараства с 40.0%, а 36 хил.лв. остават текущите задължения.

Следващи по значимост при нетекущите пасиви са задълженията към свързани предприятия, които обаче остават без изменение (4 985 хил.лв.).

Спадът при текущите пасиви достига 47.5% (2 084 хил.лв.) за шестмесечието. Произтича най-вече от свиването на текущата част на задълженията по заеми от банки и нефинансови институции, представляващо прехвърляне на краткосрочни задължения в дългосрочни, както беше отбелязано по-горе. Същевременно при останалите позиции е налице ръст за шестте месеца на 2020г., най-значим при задълженията по получени авансово суми за туристически услуги (423 хил.лв.).

2. Анализ на Приходите и Разходите

ПРИХОДИ (в хил. лв.)	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020 / 30.06.2019	% от Приходите 30.06.2020	% от Приходите 30.06.2019
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	59	1 405	-95.8%	100.0%	100.0%
Нетни приходи от продажби, в т.ч.	59	1 405	-95.8%	100.0%	100.0%
Продукция	0	0	n/a	0.0%	0.0%

Стоки	13	7	85.7%	22.0%	0.5%
Услуги	46	1 396	-96.7%	78.0%	99.4%
Други	0	2	-100.0%	0.0%	0.1%
Финансови приходи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Приходи от лихви	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Други приходи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА	889	648	37.2%	1 506.8%	46.1%
Загуба преди облагане с данъци	889	648	37.2%	1 506.8%	46.1%
Загуба след облагане с данъци	889	648	37.2%	1 506.8%	46.1%
НЕТНА ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА	889	648	37.2%	1 506.8%	46.1%

Дейността на емитента в голяма степен се характеризира с цикличност през годината. През първото тримесечие приходите, реализирани от дружеството, са почти символични и започват да се покачват през следващите тримесечия. Прави впечатление обаче, че за разлика от предходните години, през второто тримесечие на 2020г. приходите от дейността на компанията се запазват сравнително ниски, в резултат на което отчетените приходи от дейността през първото полугодие на 2020г. са драстично по-малки (с 95.8% или 1 346 хил.лв.) на годишна база, а спадът е изцяло по линия на приходите от туристически услуги. Тази динамика се явява отражение на влиянието на корона-кризата, която силно засяга туристическия бранш през 2020г.

РАЗХОДИ (в хил. лв.)	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020 / 30.06.2019	% от Приходите 30.06.2020	% от Приходите 30.06.2019
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	948	2 053	-53.8%	1 606.8%	146.1%
Разходи по икономически елементи	686	1 764	-61.1%	1 162.7%	125.6%
Разходи за материали	41	439	-90.7%	69.5%	31.2%
Разходи за външни услуги	171	404	-57.7%	289.8%	28.8%
Разходи за амортизации	228	259	-12.0%	386.4%	18.4%
Разходи за персонала	199	581	-65.7%	337.3%	41.4%
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Други разходи:	43	76	-43.4%	72.9%	5.4%
- 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 продукцията)	4	5	-20.0%	6.8%	0.4%
Финансови разходи	262	289	-9.3%	444.1%	20.57%
Разходи за лихви	258	285	-9.5%	437.3%	20.28%
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%
Разходи за данъци	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%

През първото шестмесечие на 2020г. разходите за дейността на дружеството донякъде следват посоката на изменение на приходите, но в много по-малка степен. В резултат на това е реализирана загуба от 889 хил.лв., при 648 хил.лв. за сравнимия период на предходната

година. За да обезпечи достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на задълженията си през 2020г., компанията планира оптимизиране на дейността си чрез намаляване на разходите, редуциране на възнагражденията на персонала, съкращения, отлагане на инвестиционни разходи и други. Съответно, разходите по икономически елементи бележат чувствителен годишен спад от 61.1% по линия на почти всички пера: разходите за амортизации се свиват с 12.0% (31 хил.лв.), тези за персонала - с 65.7% (382 хил.лв.), за външни услуги – с 57.7% (233 хил.лв.), за материали – с 90.7% (398 хил.лв.).

Размерът на финансовите разходи, които се състоят почти изцяло от разходи за лихви, намалява с 9.3% (27 хил. лв.) през разглеждания период.

3. Анализ на Паричните Потоци

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	30.06.2020	30.06.2019
А. Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	597	3 049
Плащания на доставчици	-208	-1 367
Плащания, свързани с възнаграждения	-172	-451
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-15	-141
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	0	-14
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	0	-8
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	202	1 068
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-4	-10
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
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	-4	302
В. Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	157	778
Плащания по заеми	-239	-1 400
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-160	-222
Изплатени дивиденди	0	0
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	-244	-844
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	-46	526

Нетният паричен поток от оперативната дейност на емитента е положителен през първото полугодие на 2020г., но значително по-малък по размер, сравнен с периода преди година. Изменението произтича основно от силно свитите постъпления от клиенти. Отчасти това изменение се компенсира от насрещните по-ниски плащания към доставчици, персонал и за данъци.

Инвестиционната дейност генерира отрицателен паричен поток, за разлика от първото шестмесечие 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 финансова дейност към средата на 2020г. е отрицателен и значително по-малък от отчетения през аналогичния период на предходната година в абсолютно изражение. Въпреки свитите постъпления от заеми, за позитивното изменение решаващи са чувствително по-малките плащания по заеми.

Като цяло изменението на паричните средства през първото полугодие на 2020г. е отрицателно, за разлика от аналогичния период на 2019г., когато дейността генерира нетен приток.

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 '2020	H1 '2019
Нетна Печалба Маржин (Нетна печалба/ Общо приходи)	n/a	n/a
ЕБИТ Маржин (Печалба преди лихви и данъци / Общо приходи)	n/a	n/a
ЕБИТДА Маржин (Печалба преди лихви, данъци и амортизации/ Общо приходи)	n/a	n/a
Възвръщаемост на Активите (ROA) (Нетна печалба/ Общо Активи)	n/a	n/a
Възвръщаемост на Собствения Капитал (ROE) (Нетна печалба/ Собствен Капитал)	n/a	n/a
Възвръщаемост на Инвестиция Капитал (ROIC) (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 представянето на приходите, това състояние на дружеството е характерно за първото и до голяма степен за второто 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	H1 '2020	H2 '2019	H1 '2019
Текуща ликвидност (Краткотрайни Активи / Краткосрочни Задължения)	0.20	0.13	0.12
Бърза ликвидност ((Краткотрайни Активи - Материални Запаси) / Краткосрочни задължения)	0.11	0.08	0.11
Незабавна ликвидност ((Финансови активи + Пари и Еквиваленти) / Краткосрочни Задължения)	0.02	0.02	0.09

Въпреки лекото подобрене, което се наблюдава в показателите за ликвидност на шестмесечна база (с изключение на незабавната ликвидност, която се запазва постоянна), Астера I продължава да се характеризира с много ниска ликвидност.

6. Анализ на платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	H1 '2020	H2 '2019	H1 '2019
Дългосрочен Дълг / Активи	64.12%	51.43%	37.80%
Общ Дълг / Активи	74.53%	70.97%	77.31%
Общ Дълг / Собствен Капитал	292.68%	244.42%	340.68%
Покритие на лихвените разходи (Печалба преди лихви и данъци / Разходи за лихви)	n/a	6.04	n/a
Ливъридж (Общо активи / Собствен капитал)	3.93	3.44	4.41

Отношението на дългосрочния дълг към активите се повишава както на годишна база, така и спрямо края на предходната година, което е свързано с предоговарянето на привлеченото финансиране (банков кредит и облигационна емисия). Това изменение в параметрите на общия дълг не повлиява значително отношението му към общите активи. Показателят *Общ дълг / Собствен капитал* също не нараства съществено. Ливъриджът бележи лек ръст на шестмесечна база, а на годишна база – леко понижение.

Покритието на разходите за лихви от печалбата преди лихви и данъци не може да бъде изчислено поради отрицателната стойност на финансовия резултат преди лихви и данъци.

Разглежданият период (първото шестмесечие на 2020г.) е белязан от възникването и разрастването на COVID-19 кризата, като ефектите ѝ повлияват съществено дейността на дружеството предимно през второто тримесечие на годината. Ключов фактор за това е профилът на дейността на компанията. Туристическият бранш е сред понасящите най-тежките последици от ограничителните мерки в страната. Влиянието на кризата проличава ясно от равнището на приходите на емитента през периода, които са несравнимо по-малки спрямо аналогичния период на предходната година.

От страна на мениджмънта са предприети мерки за справяне с неблагоприятната ситуация, които се изразяват основно в отлагане на плащането на задълженията по банков и облигационни заеми. Съгласно мнението на ръководството „независимо от спада 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, гратисни периоди и по банков кредити, неизвършване на инвестиционни разходи и други“.

Развитието на кризата е трудно предвидимо към момента и е възможно ефектите от нея да бъдат по-тежки от очакваното. При това е необходимо да се има предвид, че дружеството към края на разглеждания период, както и в исторически план, поддържа подчертано ниски нива на ликвидност.

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, 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 разгъната 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 І” 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 І” ЕАД изпълнява задълженията си към облигационерите съгласно условията на сключения облигационен заем.

Управление „Капиталови пазари”
„Юробанк България” АД