

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: 01.01.2021 г. – 31.03.2021 г

I. Финансово състояние на емитента на облигациите

На 29.04.2021г. е проведено Общо събрание на облигационерите на емисията Астера I“ ЕАД с ISIN код BG2100007116, на което с мнозинство 3/4 от представените облигационери са взети следните решения:

1. Прекратяване на настоящия договор с довереника на облигационерите Юробанк България АД.
2. Избор на нов довереник на облигационерите, като от предложените 2 кандидатури е избран „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК: 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20
3. Промяна по предоставеното обезпечение по емисия облигации Астера I“ ЕАД с ISIN код BG2100007116, като обезпечение е избрано поземлени имоти с идентификатори 10135.2569.236 и 10135.2569.194, находящи се в гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“.

1. Анализ на Активите и Пасивите

1.1 Анализ на Активите

През първото тримесечие на 2021г. сумата на активите на „Астера I“ ЕАД се изменя незначително спрямо края на предходното тримесечие (31.12.2020г.) – едва с 4 хил.лв. в посока повишение. В относително изражение значително нарастват текущите активи (53.1%), но тъй като тежестта им в структурата на активите е малка (1.4% към края на март 2021г.), то влиянието им в динамиката на актива в абсолютно изражение е слаба (104 хил.лв.).

АКТИВИ	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021/ 31.12.2020	% от Актива 31.03.2021	% от Актива 31.12.2020
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	21 384	21 484	-0.5%	98.6%	99.1%
Имоти, машини и оборудване	19 777	19 876	-0.5%	91.2%	91.7%
Инвестиционни имоти	1 555	1 555	0.0%	7.2%	7.2%

Нематериални активи	11	12	-8.3%	0.1%	0.1%
Търговски и други вземания, в т.ч.:	0	0	n/a	n/a	0.0%
Активи по отсрочени данъци	41	41	0.0%	0.2%	0.2%
ТЕКУЩИ АКТИВИ	300	196	53.1%	1.4%	0.9%
Материални запаси	18	18	0.0%	0.1%	0.1%
Търговски и други вземания, в т.ч.:	118	121	-2.5%	0.5%	0.6%
- вземания от клиенти и доставчици	5	6	-16.7%	0.0%	0.0%
- вземания по предоставени търговски заеми	0	0	n/a	n/a	0.0%
- вземания от свързани предприятия	3	3	0.0%	0.0%	0.0%
- предоставени аванси	35	6	483.3%	0.2%	0.0%
Парични средства и парични еквиваленти	164	57	187.7%	0.8%	0.3%
ОБЩО АКТИВИ:	21 684	21 680	0.0%	100.0%	100.0%

Нетекущите активи запазват водещата си позиция в структурата на актива с дял от 98.6% към края на март 2021г. и 99.1% три месеца по-рано. В размера им е налице минимален спад от 0.5% на тримесечна база (100 хил.лв.). Със същия темп на понижение (0.5%) се характеризира и основната категория активи в рамките на нетекущите – Имоти, машини и оборудване (дял 91.2% от актива). При следващото по важност перо – инвестиционните имоти – не е налице изменение и те се запазват в размер на 1 555 хил.лв.

Текущите активи към края на март 2021г. се повишават до 300 хил.лв. от 196 хил.лв. към края на 2020г. Доминиращото перо - Парични средства и еквиваленти - отбелязва ръст от 57 хил.лв. до 164 хил.лв. през първото тримесечие на 2021г. В рамките на общите активи обаче тежестта им е незначителна (0.8%, при 0.3% в края на 2020г.).

1.2 Анализ на Пасивите

Собственият капитал на дружеството се понижава с 6.6% на тримесечна база, като динамиката му се определя изцяло от реализирания финансов резултат: загуба от 381 хил.лв. за първото тримесечие на 2021г., последвала тази от 788 хил.лв. към 31.12.2020г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021/ 31.12.2020	% от Актива 31.03.2021	% от Актива 31.12.2020
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 350	5 731	-6.6%	24.7%	26.4%
Основен капитал	500	500	0.0%	2.3%	2.3%
Резерви	3427	3 427	0.0%	15.8%	15.8%
Натрупана печалба/загуба	1804	2 592	-30.4%	8.3%	12.0%
Текущ финансов резултат	-381	-788	-51.6%	-1.8%	-3.6%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	12 017	12 025	-0.1%	55.4%	55.5%
Търговски и други задължения, в т.ч.:	11 984	12 025	-0.3%	55.3%	55.5%
- Задължения по облигационни заеми	2191	2 191	0.0%	10.1%	10.1%
- Задължения по заеми от банки и нефинансови институции	4663	4 622	0.9%	21.5%	21.3%
- Задължения към свързани предприятия	5130	5 179	-0.9%	23.7%	23.9%

Други нетекущи пасиви	33	33	0.0%	0.2%	0.2%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	4 317	3 924	10.0%	19.9%	18.1%
Търговски и други задължения, в т.ч.:	4 317	3 924	10.0%	19.9%	18.1%
- Задължения към свързани предприятия	609	625	-2.6%	2.8%	2.9%
- Текуща част на задължения по облигационни заеми	614	584	5.1%	2.8%	2.7%
- Текуща част на задължения по заеми от банки и нефинансови институции	1 774	1 758	0.9%	8.2%	8.1%
- Задължения по получени търговски заеми	0	0	n/a	0.0%	0.0%
- Задължения към персонала и към осигурителни предприятия	49	46	6.5%	0.2%	0.2%
- Задължения към доставчици и клиенти	373	382	-2.4%	1.7%	1.8%
- Други задължения	898	529	69.8%	4.1%	2.4%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	21 684	21 680	0.0%	100.0%	100.0%

В структурата на пасивите остават преобладаващи нетекущите пасиви, чието съотношение към активите е 55.4% (53.9% към края на 2020г.), и по този начин кореспондират със структурата на активите, доминирана от нетекущите активи. В структурата на нетекущите пасиви промените са незначителни, а водещи са задълженията към свързани предприятия (23.7% в отношение към активите към края на март 2021г., и 23.2% към края на 2020г.). Следващи по значимост са задълженията към банки и финансови институции, които също се изменят слабо (+0.9% на тримесечна база).

По отношение на текущите пасиви с най-голямо значение се запазва текущата част на задълженията към банки, която на тримесечна база бележи ръст от 0.9%. Останалите позиции също демонстрират относително слаби изменения през първото тримесечие на 2021г., с изключение на перото „други задължения“, където е отчетено покачване от 369 хил.лв. главно в резултат на по-високи получени аванси през периода.

2. Анализ на Приходите и Разходите

ПРИХОДИ	31.03.2021	31.03.2020	31.3.2021 / 31.3.2020	% от Приходите 31.03.2021	% от Приходите 31.03.2020
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	79	3	2 533.3%	100.0%	100.0%
Нетни приходи от продажби, в т.ч.	79	3	2 533.3%	100.0%	100.0%
Продукция	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Стоки	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Услуги	1	3	-66.7%	1.3%	100.0%
Други	78	0	n/a	98.7%	0.0%
Финансови приходи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА	381	481	-20.8%	482.3%	16 033.3%
Загуба преди облагане с данъци	381	481	-20.8%	482.3%	16 033.3%
Загуба след облагане с данъци	381	481	-20.8%	482.3%	16 033.3%
НЕТНА ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА	381	481	-20.8%	482.3%	16 033.3%

„Астера I“ продължава да се характеризира с минимални приходи от дейността в началото на финансовата година, макар и значително по-високи през 2021г. в относително изражение спрямо съответното тримесечие на 2020г. Причина за това са приходите, които дружеството получава във връзка с правителствените помощи за запазване на заетостта в периода на епидемичната обстановка в страната, в размер на 78 хил.лв. през първото тримесечие на 2021г. Както беше отбелязано по-горе, дружеството отчита загуба в размер на 381 хил.лв. към края на март 2021г., при 481 хил.лв. за аналогичния период на 2020г.

РАЗХОДИ	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021 / 31.03.2020	% от Приходите 31.3.2021	% от Приходите 31.3.2020
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	460	484	-5.0%	582.3%	16 133.3%
Разходи по икономически елементи	326	355	-8.2%	412.7%	11 833.3%
Разходи за материали	20	22	-9.1%	25.3%	733.3%
Разходи за външни услуги	48	97	-50.5%	60.8%	3 233.3%
Разходи за амортизации	110	117	-6.0%	139.2%	3 900.0%
Разходи за персонала	129	98	31.6%	163.3%	3 266.7%
Други разходи	19	21	-9.5%	24.1%	700.0%
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Финансови разходи	134	129	3.9%	169.6%	4 300.0%
Разходи за лихви	131	127	3.1%	165.8%	4 233.3%
ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
Печалба преди облагане с данъци	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
Разходи за данъци	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
Печалба след облагане с данъци	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	0	0	0.0%	0.0%	0.0%

През първото тримесечие на 2021г. разходите по икономически елементи бележат спад от 8.2% на годишна база. Намаление се наблюдава при почти всички пера с изключение на разходите за персонала, които нарастват с 31 хил.лв. (31.6%) спрямо съответния период на 2020г.

Финансовите разходи на дружеството нарастват с 3.9% на годишна база.

3. Анализ на Паричните Потоци

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Q1*2021	Q1*2020
А. Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	384	518
Плащания на доставчици	-142	-123
Плащания, свързани с възнаграждения	-19	-91
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-12	-3
Платени корпоративни данъци върху печалбата	0	0
Получени лихви	0	0
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	0	-2
Курсови разлики	0	0
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-4	0

Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	207	299
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-10	-4
Предоставени заеми	0	0
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	0	0
Получени лихви по предоставени заеми	0	0
Други постъпления (плащания) от инвестиционна дейност	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	-10	-4
В. Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	42	10
Плащания по заеми	-132	-238
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	0	-105
Изплатени дивиденди	0	0
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	-90	-333
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	107	-38

Нетният паричен поток от оперативната дейност на емитента през първото тримесечие на 2021г. е положителен, но се свива на годишна база, което се дължи основно на спада в постъпленията от клиенти. През разглеждания период те са в размер на 384 хил.лв., при 518 хил.лв. за 01-03.2020г.

Паричният поток от инвестиционна дейност остава отрицателен и минимален в абсолютно изражение.

По отношение на паричния поток от финансова дейност следва да се отбележи, че през първото тримесечие на 2021г. той е отрицателен, както и през съответния период на 2020г., но значително по-малък в абсолютно изражение. Динамиката е обусловена от по-малкия размер на плащанията по заеми спрямо първото тримесечие на 2020г., както и от липсата на плащания по лихви, такси, комисионни по заеми с инвестиционно предназначение, каквито дружеството отчита през първото тримесечие на 2020г.

Като резултат изменението на паричните наличности за анализирания период е положително, в размер на 107 хил.лв., при -38 хил.лв. за първото тримесечие на 2020г.

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	Q1 '2021	Q1 '2020
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 Инвестирания Капитал (ROIC) (Нетна печалба / Собствен Капитал + Финансов дълг)	n/a	n/a

Поради генерираните загуби през двата сравними периода показателите за рентабилност не носят аналитична стойност.

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	31.03.2021	31.12.2020
Текуща ликвидност (Краткотрайни Активи / Краткосрочни Задължения)	0.07	0.04
Бърза ликвидност ((Краткотрайни Активи - Материални Запаси) / Краткосрочни задължения)	0.07	0.04
Незабавна ликвидност ((Финансови активи + Пари и Еквиваленти) / Краткосрочни Задължения)	0.04	0.01

Сравнението между текущата ликвидност през първото тримесечие на 2021г. спрямо предходното показва лек ръст на показателя, което произтича от по-значимото повишение на текущите активи спрямо текущите пасиви. Показателят за бърза ликвидност не се различава, тъй като размерът на материалните запаси, които отчита дружеството, е пренебрежимо малък. Повишението на незабавната ликвидност към 31.03.2021г. се дължи главно на по-големия размер на паричните наличности.

Въпреки леките позитивни изменения ликвидността на компанията остава на подчертано ниско ниво.

6. Анализ на платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	31.03.2021	31.03.2020
Дългосрочен Дълг / Активи	55.4%	51.1%
Общ Дълг / Активи	75.3%	72.8%
Общ Дълг / Собствен Капитал	305.3%	268.1%

Покритие на лихвените разходи (Печалба преди лихви и данъци / Разходи за лихви)	n/a	n/a
Ливъридж (Общо активи / Собствен капитал)	4.05	3.68

През първото тримесечие на 2021г. показателите за отношението на дългосрочния и общия дълг към активите на „Астера I“ отбелязват слаб ръст на годишна база. Съотнесена към собствения капитал, задлъжнялостта расте слабо поради повишение на общия дълг и свиване на собствения капитал.

Покритието на лихвените разходи от печалбата преди лихви и данъци не може да бъде изчислено предвид загубата преди лихви и данъци, реализирана от емитента както през първото тримесечие на 2021г., така и през аналогичния период на предходната година.

Показателят за ливъридж на компанията към края на март 2021г. бележи ръст на годишна база в следствие на намалението на сумата на собствения капитал.

Дружеството генерира минимални приходи от дейността през първото тримесечие на 2021г., което е характерно за тези периоди през годините, предвид сезонността на упражняваната дейност. Емитентът продължава да генерира загуба.

Ръководството на „Астера I“ заявява повишено внимание по отношение на развитието на COVID-19 кризата, подсилено допълнително от сектора, в който оперира дружеството. Предприети са и действия по предоговаряне на банковия и облигационния заем. Въпреки декларираните мерки за смекчаване на ефектите от кризата и намерението за съкращаване на редица разходи (в т.ч. гратисни периоди по банкови кредити, неизвършване на инвестиционни разходи) компанията очаква да понесе значителни загуби от пандемията, които към момента не могат да бъдат измерени.

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 5 януари 2021 г. е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител на обща стойност 18 500 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