



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 „АСТЕРА I“ ЕАД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

Варна,
25.08.2021г.

С уважение:

Управител: _____
/ И. Петров /

Управител: _____
/ д-р Я. Русинов /



Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „АСТЕРА I“ ЕАД

ISIN код на емисията: BG2100007116

Борсов код на емисията: 7A3S

Емитент: „АСТЕРА I“ ЕАД

Период: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 г.

Настоящия 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „АСТЕРА I“ ЕАД на 14.03.2011 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 29.04.2021г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2021г. „АСТЕРА I“ ЕАД няма промяна в предмета на дейност: Предоставяне на туристически услуги; хотелиерство, ресторантьорство и туроператорска дейност, туристическа агентска дейност /след получаване на лиценз/, аниматорска дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, развлекателни мероприятия, предоставяне на информационни, културни, и други допълнителни услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм, строителство и строително-ремонтни и проектантски услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; ;инвестиционна дейност, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; ; 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, факсапарати, принтери, климатици и други.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „АСТЕРА I“ ЕАД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.06.2021 г. общият размер на активите на „АСТЕРА I“ ЕАД възлиза на 21 657 хил. лв. и отбелязва лек спад от 0.12% спрямо първото тримесечие на 2021г.

Активи	Q2 2021	Q1 2021	Δ Q2 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2021	към 30.06.2021 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	19670	19777	-0.54%	90.83%

Нематериални активи	9	11	-18.18%	0.04%
Инвестиционни имоти	1555	1555	0.00%	7.18%
Активи по отсрочени данъци	41	41	0.00%	0.19%
Нетекущи активи	21 275	21 384	-0.51%	98.24%
Текущи активи				
Материални запаси	76	18	322.22%	0.35%
Вземания от свързани предприятия	10	3	233.33%	0.05%
Търговски и други вземания	268	104	157.69%	1.24%
Вземания във връзка с данък върху дохода	11	11	0.00%	0.05%
Парични средства	17	164	-89.63%	0.08%
Текущи активи	382	300	27.33%	1.76%
Общо активи	21 657	21 684	-0.12%	100.00%

През периода нетекущите активи спадат с 0.51% поради спад в перо имоти, машини и съоръжения. Текущите активи нарастват с 27.33%. По-съществено нарастване има в търговските и други вземания, докато паричните средства бележат спад. Но като цяло текущите активи представляват малък процент от всички активи и поради тази причина промяната им не се отразява съществено върху общата сума на активите на дружеството.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Δ Q2 2021 / Q1 2021	% от СК и пасивите към 30.06.2021 г.
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	500	500	0.00%	2.31%
Резерви	3427	3427	0.00%	15.82%
Неразпределена печалба	139	1423	-90.23%	0.64%
Общо собствен капитал	4 066	5 350	-24.00%	18.77%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни задължения по облигационен заем	2191	2191	0.00%	10.12%
Дългосрочни задължения по получени заеми	4533	4663	-2.79%	20.93%
Дългосрочни задължения към свързани предприятия	5399	5130	5.24%	24.93%
Задължения по планове за дефинирани доходи	33	33	0.00%	0.15%
Общо нетекущи пасиви	12 156	12 017	1.16%	56.13%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационен заем	584	614	-4.89%	2.70%

Задължения по получени заеми	1559	1774	-12.12%	7.20%
Търговски и други задължения	1483	1271	16.68%	6.85%
Задължения към свързани предприятия	1663	609	173.07%	7.68%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	146	49	197.96%	0.67%
Общо текущи пасиви	5 435	4 317	25.90%	25.10%
Общо пасиви	17 591	16 334	7.70%	81.23%
Общо капитал и пасиви	21 657	21 684	-0.12%	100.00%

Към 30.06.2021г. собственият капитал е в размер на 4 066 хил. лв., като намалението му спрямо края на предходното тримесечие е с 24%. Промяната се дължи на реализирания отрицателен финансов резултат за периода, както и на разпределение на дивидент.

През анализирания период нетекущите пасиви нарастват с 1.16%. Забелязва се намаление в дългосрочните задължения по получени заеми и увеличение в дългосрочните задължения към свързани предприятия.

При текущите пасиви се наблюдава ръст от 25.9%. Той се дължи основно на ръст в текущите задължения към свързани предприятия (най-вече поради начисления дивидент).

Общо пасивите на дружеството през второто тримесечие на 2021г. нарастват със 7.7%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q1 2020
Приходи от продажби	482	43	1020.93%
Други приходи	234	16	1362.50%
Оперативни приходи общо	716	59	
Разходи за материали	-188	-41	358.54%
Разходи за външни услуги	-200	-171	16.96%
Разходи за персонала	-450	-199	126.13%
Разходи за амортизации	-220	-228	-3.51%
Други оперативни разходи	-51	-43	18.60%
Отчетна стойност на продадените стоки	-5	-4	25.00%
Оперативни разходи общо	-1114	-686	62.39%
Финансови разходи	-267	-262	1.91%
Печалба/ Загуба преди облагане с данъци	-665	-889	-25.20%
Нетна печалба/ загуба за периода	-665	-889	-25.20%

Общ всеобхватен доход за периода	-665	-889	-25.20%
---	-------------	-------------	----------------

Към края на второто тримесечие на 2021г. „АСТЕРА I“ ЕАД реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 398 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 627 хил. лв. през съответния период на 2020г. Отчитайки финансовите разходи в размер на 267 хил. лв. в края на второто тримесечие на 2021г. дружеството реализира загуба в размер на 665 хил. лв. на фона на загуба от 889 хил. лв. преди година. Съответно, общо всеобхватния доход в края на второто тримесечие на 2021г. е загуба в размер на 665 хил. лв., която намалява с 25% спрямо загубата за съответния период на 2020 г.

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	Q2 2021	Q1 2021
Текуща ликвидност	0.0703	0.0695
Бърза ликвидност	0.0563	0.0653
Незабавна ликвидност	0.0031	0.0380
Абсолютна ликвидност	0.0031	0.0380

През анализирания период повечето от показателите за ликвидност на емитента леко се влошават. Малко подобрение се забелязва в показателя за текуща ликвидност. Като цяло дружеството е с ниски нива на ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2 2021	Q1 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5613	0.5542
Общ дълг/Активи	0.8123	0.7533
Общ дълг/Собствен капитал	4.3264	3.0531
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.3264	4.0531

Към 30.06.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие. Поради намалението в размера на собствения капитал се влошава съответно и съотношението на дълга към собствения капитал и дружеството засилва нивото на ливъридж при който работи.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

Облигационният заем на „АСТЕРА I“ ЕАД е обезпечен с първа по ред ипотека върху недвижими имоти.

На 29.04.2021 г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисия обикновени, лихвоносни, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с ISIN: BG2100007116, издадена от „АСТЕРА I“ ЕАД, съгласно протокол от 29.04.2021 г., на което са взети решения: Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, сключен на 09.03.2011 г. между „АСТЕРА I“ ЕАД и ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД (старо наименование „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД) да бъде прекратен и да бъде сключен нов Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ между „АСТЕРА I“ ЕАД, като Емитент по Облигационната емисия и „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД, като Довереник на облигационерите по Облигационната емисия, както и да бъде заменено обезпечението по облигационната емисия ОТ 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 No 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 НА поземлени имоти с идентификатор 10135.2569.194 (Урегулиран поземлен имот I-130, попадащ в кв.4, по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, с площ на имота от 884 кв.м, при граници: улица , алея, УПИ II-130 от квартал 4 и улица) и 10135.2569.236 (Урегулиран поземлен имот IX-9520, попадащ в кв.24, по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, с площ на имота от 2232 кв.м, при граници: улици по регулация и УПИ VI от квартал 24), които са собственост на едноличния собственик на емитента „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД.

В изпълнение на решенията на общото събрание на облигационерите през м. май 2021г бе учредена и вписана в службата по вписванията в полза на довереника на облигационерите първа по ред договорна ипотека върху поземлени имоти с идентификатори 10135.2569.194 и 10135.2569.236.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента набраните от първичното частно пласиране средства са използвани от Дружеството съгласно целта на облигационния заем: за финансиране на основната дейност на дружеството и финансиране на инвестиционен проект съвместно с дружеството-майка по изграждане на ново тяло на хотелски комплекс Астера в КК Златни пясъци.

На 14.03.2011г. „АСТЕРА I“ ЕАД е емитирало емисия обикновени, поименни, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации с присвоен ISIN код: BG2100007116, с обща номинална стойност в размер на EUR 5 000 000.00 (пет милиона евро), годишен лихвен процент 8% и с краен срок за погасяване (падеж) 14.03.2018г.

На 10.08.2015 г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисия обикновени, лихвоносни, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с ISIN: BG2100007116, издадена от „АСТЕРА I“ ЕАД, съгласно протокол от 10.08.2015 г., на което са взети решения за изменения в условията по облигационния заем: удължаване на срока на емисията с 5 години от 14.03.2018г до 14.03.2023г, промяна в амортизационния план, на 14.09.2015г.- 300 000 евро, 14.09.2016г.- 300 000 евро, 14.09.2017г. – 300 000 евро, 14.09.2018г. – 400 000 евро, 14.09.2019г.- 400 000 евро, 14.09.2020г.- 400 000 евро,

14.09.2021г.- 400 000 евро, 14.09.2022г.- 400 000 евро, 14.03.2023г.- 200 000 евро, намалява се лихвения процент по облигационния заем от 8% на 4.50% считано от 14.09.2015г.

На 26.05.2020г. е проведено Общо събрание на облигационерите от емисия обикновени, лихвоносни, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с ISIN: BG2100007116, издадена от „АСТЕРА I“ ЕАД, съгласно протокол от 26.05.2020г., на което са взети решения за изменения в условията по облигационния заем: удължаване на срока на емисията до 14.09.2025г, установяване на гратисен период за главничните плащания до м. септември 2021г, промяна в амортизационния план по непогасената главница в размер на 1 400 000 евро, която да бъде разсрочена както следва- 14.09.2021г.- 280 000 евро, 14.09.2022г.- 280 000 евро, 14.09.2023г.- 280 000 евро, 14.09.2024г.- 280 000 евро и 14.09.2025г.- 280 000 евро.

Към датата на настоящия доклад дружеството е изплатило всички падежирали погасителни вноски.

4 Финансови показатели.

При емитирането на облигационния заем Емитентът не е поемал задължения да спазва определени финансови показатели.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

25.08.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /