



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,
23.11.2021г.

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото 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 30.09.2021 г. общият размер на активите на „АСТЕРА I“ ЕАД възлиза на 21 890 хил. лв. и отбелязва ръст от 1.08% спрямо второто тримесечие на 2021г.

Активи	Q3 2021	Q2 2021	Δ Q3 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2021	към 30.09.2021 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	19585	19670	-0.43%	89.47%

Нематериални активи	8	9	-11.11%	0.04%
Инвестиционни имоти	1555	1555	0.00%	7.10%
Активи по отсрочени данъци	41	41	0.00%	0.19%
Нетекущи активи	21 189	21 275	-0.40%	96.80%
Текущи активи				
Материални запаси	19	76	-75.00%	0.09%
Вземания от свързани предприятия	1	10	-90.00%	0.00%
Търговски и други вземания	643	268	139.93%	2.94%
Вземания във връзка с данък върху дохода	11	11	0.00%	0.05%
Парични средства	27	17	58.82%	0.12%
Текущи активи	701	382	83.51%	3.20%
Общо активи	21 890	21 657	1.08%	100.00%

През периода нетекущите активи спадат с 0.40% поради спад в перо имоти, машини и съоръжения. Текущите активи нарастват с 83.51%. По-съществено нарастване има в търговските и други вземания. 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	Q3 2021 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q2 2021	% от СК и пасивите към 30.09.2021 г.
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	500	500	0.00%	2.28%
Резерви	3427	3427	0.00%	15.66%
Неразпределена печалба	1715	139	1133.81%	7.83%
Общо собствен капитал	5 642	4 066	38.76%	25.77%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни задължения по облигационен заем	1643	2191	-25.01%	7.51%
Дългосрочни задължения по получени заеми	3845	4533	-15.18%	17.57%
Дългосрочни задължения към свързани предприятия	6679	5399	23.71%	30.51%
Задължения по планове за дефинирани доходи	33	33	0.00%	0.15%
Общо нетекущи пасиви	12 200	12 156	0.36%	55.73%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационен заем	552	584	-5.48%	2.52%

Задължения по получени заеми	1027	1559	-34.12%	4.69%
Търговски и други задължения	614	1483	-58.60%	2.80%
Задължения към свързани предприятия	1665	1663	0.12%	7.61%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	190	146	30.14%	0.87%
Общо текущи пасиви	4 048	5 435	-25.52%	18.49%
Общо пасиви	16 248	17 591	-7.63%	74.23%
Общо капитал и пасиви	21 890	21 657	1.08%	100.00%

Към 30.09.2021г. собственият капитал е в размер на 5 642 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е с 38.76%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви нарастват с 0.36%. Забелязва се намаление в дългосрочните задължения по получени заеми и увеличение в дългосрочните задължения към свързани предприятия.

При текущите пасиви се наблюдава спад от 25.52%. Той се дължи основно на спад в текущите търговски и други задължения, както и в получените заеми.

Общо пасивите на дружеството през третото тримесечие на 2021г. спадат със 7.63%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q3 2020
Приходи от продажби	4147	1909	117.23%
Други приходи	321	8	3912.50%
Оперативни приходи общо	4468	1917	133.07%
Разходи за материали	-981	-636	54.25%
Разходи за външни услуги	-579	-513	12.87%
Разходи за персонала	-1125	-467	140.90%
Разходи за амортизации	-329	-338	-2.66%
Други оперативни разходи	-114	-87	31.03%
Отчетна стойност на продадените стоки	-6	-7	-14.29%
Оперативни разходи общо	-3134	-2048	53.03%
Финансови разходи	-423	-407	3.93%
Печалба/ Загуба преди облагане с данъци	911	-538	-269.33%
Нетна печалба/ загуба за периода	911	-538	-269.33%

Общ всеобхватен доход за периода	911	-538	-269.33%
---	------------	-------------	-----------------

Към края на третото тримесечие на 2021г. „АСТЕРА I“ ЕАД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 1 334 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 131 хил. лв. през съответния период на 2020г. За положителния резултат допринася значителното нарастване на приходите от продажби спрямо съпоставимия период на 2020г. Реализирани са и други приходи в размер на 321 хил. лв., от които 293 хил. лв. включват държавни помощи за подпомагане на заетостта поради извънредната епидемична обстановка. От своя страна разходите също нарастват, но в по-малка степен. Отчитайки финансовите разходи в размер на 423 хил. лв. в края на третото тримесечие на 2021г. дружеството реализира печалба в размер на 911 хил. лв. на фона на загуба от 538 хил. лв. преди година. Съответно, общо всеобхватния доход в края на третото тримесечие на 2021г. е печалба в размер на 911 хил. лв.

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	Q3 2021	Q2 2021
Текуща ликвидност	0.1732	0.0703
Бърза ликвидност	0.1685	0.0563
Незабавна ликвидност	0.0067	0.0031
Абсолютна ликвидност	0.0067	0.0031

През анализирания период разгледаните показатели за ликвидност на емитента леко се подобряват. 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	Q3 2021	Q2 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5573	0.5613
Общ дълг/Активи	0.7423	0.8123
Общ дълг/Собствен капитал	2.8798	4.3264
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.8798	5.3264

Към 30.09.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Поради намалението в размера на пасивите и нарастването на собствения капитал се подобрява съответно и съотношението на дълга към собствения капитал и дружеството намалява 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 разгънатата 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.

23.11.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /