



**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,  
11.02.2022г.

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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021 г. общият размер на активите на „АСТЕРА I“ ЕАД възлиза на 21 291 хил. лв. и отбелязва спад от 2.74% спрямо предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Δ Q4 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2021</b>	<b>към 31.12.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	19483	19585	-0.52%	91.51%

Нематериални активи	9	8	12.50%	0.04%
Инвестиционни имоти	1606	1555	3.28%	7.54%
Активи по отсрочени данъци	0	41	-100.00%	0.00%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>21 098</b>	<b>21 189</b>	<b>-0.43%</b>	<b>99.09%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	19	19	0.00%	0.09%
Вземания от свързани предприятия	0	1	-100.00%	0.00%
Търговски и други вземания	116	643	-81.96%	0.54%
Вземания във връзка с данък върху дохода	11	11	0.00%	0.05%
Парични средства	47	27	74.07%	0.22%
<b>Текущи активи</b>	<b>193</b>	<b>701</b>	<b>-72.47%</b>	<b>0.91%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>21 291</b>	<b>21 890</b>	<b>-2.74%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи спадат с 0.43% поради спад в перо имоти, машини и съоръжения. Текущите активи спадат със 72.47%. По-съществен спад 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	Q4 2021 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q3 2021	% от СК и пасивите към 31.12.2021 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Основен акционерен капитал	500	500	0.00%	2.35%
Резерви	3430	3427	0.09%	16.11%
Неразпределена печалба	1268	1715	-26.06%	5.96%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>5 198</b>	<b>5 642</b>	<b>-7.87%</b>	<b>24.41%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни задължения по облигационен заем	1643	1643	0.00%	7.72%
Дългосрочни задължения по получени заеми	3574	3845	-7.05%	16.79%
Дългосрочни задължения към свързани предприятия	7073	6679	5.90%	33.22%
Задължения по планове за дефинирани доходи	37	33	12.12%	0.17%
Пасиви по отсрочени данъци	78	-		0.37%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>12 405</b>	<b>12 200</b>	<b>1.68%</b>	<b>58.26%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				

Задължения по облигационен заем	577	552	4.53%	2.71%
Задължения по получени заеми	1093	1027	6.43%	5.13%
Търговски и други задължения	410	614	-33.22%	1.93%
Задължения към свързани предприятия	1544	1665	-7.27%	7.25%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	64	190	-66.32%	0.30%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3 688</b>	<b>4 048</b>	<b>-8.89%</b>	<b>17.32%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>16 093</b>	<b>16 248</b>	<b>-0.95%</b>	<b>75.59%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>21 291</b>	<b>21 890</b>	<b>-2.74%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2021г. собственият капитал е в размер на 5 198 хил. лв., като намалението му спрямо края на предходното тримесечие е със 7.87%. Промяната се дължи на спада в печалбата през последното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви нарастват с 1.68%. Забелязва се намаление в дългосрочните задължения по получени заеми и увеличение в дългосрочните задължения към свързани предприятия.

При текущите пасиви се наблюдава спад от 8.89%. Той се дължи основно на спад в текущите търговски и други задължения, както и в задълженията към свързани предприятия и персонала.

Общо пасивите на дружеството през четвъртото тримесечие на 2021г. спадат с 0.95%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q4 2020
Приходи от продажби	4150	1916	116.60%
Други приходи	576	195	195.38%
<b>Оперативни приходи общо</b>	<b>4726</b>	<b>2111</b>	<b>123.87%</b>
Разходи за материали	-1027	-652	57.52%
Разходи за външни услуги	-635	-578	9.86%
Разходи за персонала	-1328	-606	119.14%
Разходи за амортизации	-433	-448	-3.35%
Други оперативни разходи	-137	-114	20.18%
Разходи за обезценка на финансови активи по амортизирана стойност	-20	-115	-82.61%
Отчетна стойност на продадените стоки	-6	-7	-14.29%
<b>Оперативни разходи общо</b>	<b>-3586</b>	<b>-2520</b>	<b>42.30%</b>
Финансови разходи	-558	-551	1.27%

<b>Печалба/ Загуба преди облагане с данъци</b>	<b>582</b>	<b>-960</b>	<b>-160.63%</b>
Приходи от/ Разходи за данъци	-118	163	
<b>Нетна печалба/ загуба за периода</b>	<b>464</b>	<b>-797</b>	<b>-158.22%</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Актьорски печалби/загуби</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>467</b>	<b>-788</b>	<b>-159.26%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2021г. „АСТЕРА I“ ЕАД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 1 140 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 409 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 576 хил. лв. От своя страна разходите също нарастват, но в по-малка степен. Отчитайки финансовите разходи в размер на 558 хил. лв. в края на четвъртото тримесечие на 2021г. дружеството реализира печалба в размер на 582 хил. лв. на фона на загуба от 960 хил. лв. преди година. След отчитане на ефекта от данъците печалбата спада до 464 хил. лв. Общо всеобхватния доход в края на четвъртото тримесечие на 2021г. е печалба в размер на 467 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).

<b>Показатели за ликвидност</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>
Текуща ликвидност	0.0523	0.1732
Бърза ликвидност	0.0472	0.1685
Незабавна ликвидност	0.0127	0.0067
Абсолютна ликвидност	0.0127	0.0067

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност 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.

<b>Платежоспособност</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>
Дългосрочен дълг/Активи	0.5826	0.5573
Общ дълг/Активи	0.7559	0.7423
Общ дълг/Собствен капитал	3.0960	2.8798
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.0960	3.8798

Към 31.12.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо предходното тримесечие.

## **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.

На свое заседание на 30.12.2021 г. Съветът на директорите на Астера I ЕАД е взел решение дружеството да закупи до 5000 броя облигации (до 100% от издадените облигации) от облигационна емисия с ISIN код BG2100007116, по „чиста“ цена равна на 100% от остатъчната им номинална стойност плюс натрупаната лихва към момента на сключване на сделката на БФБ, съответно приключване на сделката (в случай на сделка извън регулиран пазар), като сделките бъдат сключени в срок до 28.02.2022 г.

#### **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.

11.02.2022г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /