

Доклад
от Де Ново ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент М САТ Кейбъл ЕАД,
ISIN:BG2100021174, борсов код: МСJ1
Период: 01.04.2022 г. - 30.06.2022 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Де Ново ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100021174, емитирани от М САТ Кейбъл ЕАД на 24.11.2017 г.

Де Ново ЕАД изпълнява функциите на довереник на облигационерите по емисия ISIN:BG2100021174, считано от 20.03.2018 г. въз основа на договор сключен с емитента М САТ Кейбъл ЕАД, в изпълнение на решение на Общото събрание на облигационерите от 08.03.2018 г.

1. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Към 30.06.2022 г., М САТ Кейбъл ЕАД запазва предмета си на дейност: изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали; предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, а именно: кабелна телевизия с 200 канала, платени ТВ канали, високоскоростен интернет, предоставяне под наем на некомутируеми линии от собствената канална мрежа; сделки с интелектуална собственост; външнотърговска дейност, внос, износ, реекспорт, всяка друга дейност, която не е изрично забранена от закона.

Към 30.06.2022 г., регистрираният капитал на М САТ Кейбъл ЕАД възлиза на 4,550 млн. лева, с едноличен собственик на капитала Холдинг Варна АД, ЕИК 103249584.

Продължаващата и към 30.06.2022 г. Руска агресия в Украйна води до нарастващо геополитическо напрежение и несигурност в икономическата обстановка. Наложени бяха поредица от пакети санкции срещу Руската Федерация и руски субекти. Извън общия негативен ефект върху макроикономическите условия в страната и в Европа, М САТ Кейбъл ЕАД не регистрира конкретно негативно влияние от войната в Украйна върху своята дейност.

1.1. Анализ на активите на М САТ Кейбъл ЕАД

Към 30.06.2022 г. балансовото число на М САТ Кейбъл ЕАД е на практика без промяна /-0.01%/ на ниво от 56,765 млн. лева, спрямо 56,773 млн. лева към 31.03.2022 г., като отделните позиции показват консистентност и са без значителни изменения спрямо края на първото тримесечие на 2022 г.

Позицията “Инвестиции”, без промяна през първото полугодие на 2022 г., е най-голямата в баланса на дружеството /53.71% от всички активи/, поради което в структурата на баланса към 30.06.2022 г. нетекущите активи имат дял от 80.75%, докато делът на текущите активи е 19.25% от всички активи.

Салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти” се задържа на добро ниво въпреки извършеното през периода лихвено плащане - 303 хиляди лева спрямо 316 хиляди лева в края на предходното тримесечие.

Активи	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2022 / 31.03.2022	% от активите към 30.06.2022
	хил. лв.	хил. лв.	%	
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	9542	9701	98.36	16.81
Нематериални активи	13	20	65.00	0.02
Инвестиции	30488	30488	100.00	53.71
Предплатени разходи	106	118	89.83	0.19
Дългосрочни вземания от свързани лица	5554	5503	100.93	9.78
Отсрочени данъчни активи	136	136	100.00	0.24
Нетекущи активи	45839	45966	99.72	80.75
Текущи активи				
Материални запаси	328	381	86.09	0.58
Краткосрочни финансови активи	35	35	100.00	0.06
Търговски и други вземания	684	617	110.86	1.21
Вземания от свързани лица	9576	9458	101.25	16.87
Пари и парични еквиваленти	303	316	95.89	0.53
Текущи активи	10926	10807	101.10	19.25
Общо активи	56765	56773	99.99	100.00

1.2. Анализ на собствения капитал и пасивите на М САТ Кейбъл ЕАД

Към 30.06.2022 г., общата стойност на собствения капитал и пасивите на М САТ Кейбъл ЕАД е на ниво от 56,765 млн. лева, регистрирайки минимален спад /-0.01%/ спрямо 56,773 млн. лева в края на първото тримесечие на 2022 г.

Собственият капитал нараства минимално /+0.01%/ вследствие на реализирания минимален положителен текущ финансов резултат през второто тримесечие на годината. Регистрираният основен капитал и резервите са без промяна през тримесечието, съответно на ниво 4,550 млн. лева и 166 хиляди лева. Вследствие на увеличението на акционерния капитал през 2020 г., показателите за платежоспособност на емитента се подобриха значително и поддържат тези добри нива и към 30.06.2022 г.

При пасивите на емитента, единственото по-съществено изменение спрямо предходното тримесечие е прехвърлянето на 2 млн. лева от нетекущи към текущи

активи във връзка с предстоящото възобновяване на частичното погасяване на главницата по облигационната емисия, считано от 24.11.2022 г.

Собствен капитал и пасиви	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2022 / 31.03.2022	% от СК и Пасивите към 30.06.2022
	хил. лв.	хил. лв.	%	
Собствен капитал				
Основен капитал	4550	4550	100.00	8.02
Резерви	166	166	100.00	0.29
Неразпределена печалба	2633	2632	100.04	4.64
Общо собствен капитал	7349	7348	100.01	12.95
Пасиви				
Нетекущи				
Задължение по облигационни заеми	12000	14000	85.71	21.14
Задължения по търговски заеми към свързани лица	13301	12880	103.27	23.43
Задължения по дългоср. кредити	6907	7272	94.98	12.17
Задължения по финансов лизинг	214	319	67.08	0.38
Нетекущи пасиви	32422	34471	94.06	57.12
Текущи				
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13933	11971	116.39	24.54
Търговски и други задължения	2183	2099	104.00	3.85
Краткосрочни задължения към свързани лица	167	139	120.14	0.29
Задължения към персонала и осигурителни институции	273	301	90.70	0.48
Задължения по лизингови договори	438	444	98.65	0.77
Текущи пасиви	16994	14954	113.64	29.93
Общо пасиви	49416	49425	99.98	87.05
Общо собствен капитал и пасиви	56765	56773	99.99	100.00

1.3. Анализ на Приходите и Разходите

Финансовият резултат за първото полугодие на 2022 г. е положителен, в размер на 17 хиляди лева, и е съизмерим с този реализиран година по-рано - печалба в размер на 16 хиляди лева. Приходите от дейността нарастват минимално $+0.43\%$ на ниво от 5,368 млн. лева спрямо 5,345 млн. лева година по-рано. Разходите за дейността се покачват съществено $+7.42\%$, основно поради нарастване на разходите за външни услуги със 346 хиляди лева до 2,536 млн. лева.

Нетните финансови приходи са все още отрицателна величина, но тя продължава да намалява, с приблизително 52.49% през второто тримесечие, поради спад на финансовите разходи вследствие на намаления лихвен процент по

облигационната емисия. По този начин, се компенсират повишените разходи за дейността на дружеството и се формира печалба за периода.

	H1 2022	H1 2021	H1 2022 / H1 2021 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Приходи от продажби	5289	5297	99.85
Други приходи	79	48	164.58
Общо приходи от дейността	5368	5345	100.43
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(2536)	(2190)	115.80
Разходи за персонала	(1681)	(1647)	102.06
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(443)	(473)	93.66
Разходи за материали	(315)	(324)	97.22
Себестойност на продадени активи	(56)	(50)	112.00
Други оперативни разходи	(24)	(22)	109.09
Общо разходи за дейността	(5055)	(4706)	107.42
Резултат от дейността	313	639	48.98
Финансови приходи:	376	393	95.67
Финансови разходи:	(672)	(1016)	66.14
Нетно финансови приходи	(296)	(623)	47.51
Печалба/(Загуба) преди данъци	17	16	106.25
Разходи за данъци върху дохода	-	-	***
Печалба/(Загуба) за периода	17	16	106.25
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	17	16	106.25

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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Обща ликвидност	0.6429	0.7227	0.7342	0.9049	0.9202
Бърза ликвидност	0.6236	0.6972	0.7055	0.8669	0.8874
Незабавна ликвидност	0.0199	0.0235	0.0185	0.0599	0.1063

Към 30.06.2022 г., показателите за ликвидност спадат леко спрямо нивата от края на първото тримесечие на 2022 г. Ниските нива на показателя за незабавна

ликвидност са притестнителни, но с оглед на разсрочените плащания по главницата до месец ноември 2022 г. и намалената лихва по облигационния заем, емитентът успява да погасява дължимите плащания в рамките на гратисния период по облигационната емисия.

1.5. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5712	0.6072	0.6135	0.6504	0.6510
Общ дълг/Активи	0.8705	0.8706	0.8710	0.8678	0.8747
Общ дълг/Собствен капитал	6.7242	6.7263	6.7555	6.5640	6.9863
Ливъридж	7.7242	7.7263	7.7555	7.5640	7.9863

Както и през цялата 2021 година, през първото полугодие на 2022 г. показателите за платежоспособност запазват устойчиви нива. Високото ниво на акционерния капитал поддържа показателите базирани на собствения капитал на приемливи нива.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

На 07.05.2021 г. е проведено Общо събрание на облигационерите по емисия ISIN:BG2100021174, на което са взети следните решения:

Решение №1

Общото събрание на облигационерите дава съгласие, за обезпечаване на всички задължения на емитента по емисията корпоративни облигации (в това число задълженията на емитента към облигационерите и към Довереника на облигационерите), в полза на Довереника по емисия облигации с ISIN BG2100021174, да се учреди следното ново обезпечение:

Първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на „Рубикон Проджект“ ЕООД с ЕИК 202902446, а именно: поземлен имот с идентификатор № 68134.4338.1797, находящ се в град София, район Овча купел, бул. „Никола Петков“ № 84-А, съставляващ УПИ-І, в кв. 92, м. „Овча купел“, по ПУП на гр. София, с площ 14 408 кв. м., ведно с построените в него сгради с обща РЗП от 19 765 кв. м., както следва:

- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.1, с площ от 1 843 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.2, с площ от 1 874 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.3, с площ от 488 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.4, с площ от 445 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.5, с площ от 102 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.6, с площ от 99 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.7, с площ от 127 кв. м.;

- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.8, с площ от 100 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.9, с площ от 36 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.10, с площ от 87 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.11, с площ от 587 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.12, с площ от 260 кв. м.;
- Сграда, идентификатор № 68134.4338.1797.13, с площ от 144 кв. м.

Пазарната цена на недвижимите имоти, описани в настоящата точка, съгласно пазарна оценка, изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО, възлиза на общата сума в размер на 18 208 770 (осемнадесет милиона двеста и осем хиляди седемстотин и седемдесет) лева.

До учредяване на гореописаните обезпечения се прилага съществуващата застраховка "Финансов риск" с намалена рискова експозиция, която следва да допълва обезпечаването на всички задължения на емитента до необходимия размер.

Решение №2

Общото събрание на облигационерите дава съгласие, след учредяване на обезпеченията съобразно Решение №1 на Общото събрание на облигационерите по-горе и предоставяне на Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенция по вписванията, от които е видно, че в полза на Довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100021174 е вписана първа по ред договорна ипотека и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти няма други вписани ипотeki или противопоставими права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия), да бъде прекратена застраховка „Разни финансови загуби“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД в полза на „Де Ново“ ЕАД (в качеството му на Довереник), съгласно Застрахователна полица № 17 100 1404 0000595048 / 24.11.2017 г.

След учредяване на новото обезпечение, Емитентът се задължава да поддържа ниво на обезпечение по облигационната емисия не по-ниско от 105 % от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем.

Решение №3

Общото събрание на облигационерите приема следните промени в условията на облигационния заем:

- след падежна дата 24.05.2021 г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 6.50% годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.70% (370 базисни точки), но общо не по-малко от 3.25% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 370 базисни точки (3.70%). В случай, че така получената

стойност е по-ниска от 3.25%, се прилага минималната стойност от 3.25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. По този начин за лихвеното плащане на 24.11.2021 г. се прилага стойността формирана на база 6-месечния EURIBOR към 19.05.2021 г. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

- отлагат се амортизационните плащания по главницата, дължими на 24.05.2021 г., 24.11.2021 г. и 24.05.2022 г. и съответно се удължава срока на емисията с 18 месеца до 24.05.2026 г., като таблицата на амортизационните плащания по облигационната емисия се изменя, както следва:

№	Дата на издаване	Дата на главничното плащане	Главнични плащания
1	24.11.2017	24.05.2020	2 000 000.00
2		24.11.2020	2 000 000.00
3		24.11.2022	2 000 000.00
4		24.05.2023	2 000 000.00
5		24.11.2023	2 000 000.00
6		24.05.2024	2 000 000.00
7		24.11.2024	2 000 000.00
8		24.05.2025	2 000 000.00
9		24.11.2025	2 000 000.00
10		24.05.2026	2 000 000.00

Доколкото условията съгласно Решение №2 на проведеното на 07.05.2021 г. Общо събрание на облигационерите, описано по-горе, не са изпълнени, към 30.06.2022 г. е валидна застраховката сключена при ЗАД АРМЕЕЦ АД, застрахователна полица №17 100 1404 0000595048, на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем, включително в случаите на удължаване на срока/падежа на емисията.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства са използвани от М САТ Кейбъл ЕАД в съответствие с текущата инвестиционна стратегия и бизнес план на дружеството, за придобиване на акции от увеличението на капитала на Инвестор.БГ АД. Придобити са 1 557 120 броя акции на средна цена 12.95 лева, общо за 20 164 704 лева.

Съгласно Решение №3 на проведеното на 07.05.2021 г. Общо събрание на облигационерите, описано по-горе, срокът на емисията се удължава с 18 месеца до 24.05.2026 г.

Съгласно Решение №3 на проведеното на 07.05.2021 г. Общо събрание на облигационерите, описано по-горе, след падежна дата 24.05.2021 г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 6.50% годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.70% (370 базисни точки), но общо не по-малко от 3.25% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). За периода 24.05.2022г. – 24.11.2022 г. лихвеният процент е 3.604% годишно.

На 24.05.2022 г. бе дължимо лихвено плащане по емисията. Съгласно уведомление от емитента от 25.05.2022 г. дължимото на 24.05.2022 г. лихвено плащане не е извършено на датата на падежа.

Съгласно уведомление от емитента от 31.05.2022 г., дължимото на 24.05.2022 г. лихвено плащане, в размер на BGN 257 863.01, е извършено на 31.05.2022 г.

4. Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/Активи” от максимум 97%.

Към 30.06.2022 г. стойността на показателя е 87%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 30.06.2022 г. стойността на показателя е 1.03.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5.

Към 30.06.2022 г. стойността на показателя е 0.64.

Към 30.06.2022 г., коефициентът на покритие на разходите за лихви е спаднал под минималната стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем.

Съгласно Предложението за записване на облигациите и потвърдения от Комисията за финансов надзор Проспект за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът незабавно ще предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

Очакванията на Емитента са, че това нарушение има временен характер и при нарастване на положителния текущ финансов резултат от дейността по-късно през годината, този показател ще надхвърли заложената минимална стойност.

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

По отношение на Де Ново ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че М САТ Кейбъл ЕАД изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

25.08.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Председател на СД/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/