**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: MCJ1**

**Период: 01.10.2022 г. - 31.12.2022 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.

# Финансово състояние на емитента на облигациите.

Към 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 г. балансовото число на М САТ Кейбъл ЕАД регистрира минимално повишение /+0.69%/ до ниво от 57,027 млн. лева, спрямо 56,636 млн. лева към 30.09.2022 г., като отделните позиции показват консистентност и са без значителни изменения спрямо края на деветмесечието на 2022 г.

Позицията “Инвестиции“, без промяна през цялата 2022 г., е най-голямата в баланса на дружеството /53.46% от всички активи/, поради което в структурата на баланса към 31.12.2022 г. нетекущите активи имат дял от 80.44%, докато делът на текущите активи е 19.56% от всички активи.

Салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти” се покачва в края на годината – до 410 хиляди лева спрямо 324 хиляди лева в края на предходното тримесечие, което буди оптимизъм особено след като бяха погасени и падежиралите през месец ноември 2022 г. плащания на главница и лихва по облигационната емисия.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Активи** | **31.12.2022** | **30.09.2022** | **31.12.2022 /**  **30.09.2022**  **%** | **% от активите към 31.12.2022** |
|  | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| **Нетекущи активи** |  |  |  |  |
| Имоти, машини и съоръжения | 9473 | 9256 | 102.34 | 16.61 |
| Нематериални активи | 8 | 10 | 80.00 | 0.01 |
| Инвестиции | 30488 | 30488 | 100.00 | 53.46 |
| Предплатени разходи | 89 | 103 | 86.41 | 0.16 |
| Дългосрочни вземания от свързани лица | 5695 | 5632 | 101.12 | 9.99 |
| Отсрочени данъчни активи | 118 | 136 | 86.76 | 0.21 |
| **Нетекущи активи** | **45871** | **45625** | **100.54** | **80.44** |
| **Текущи активи** |  |  |  |  |
| Материални запаси | 235 | 340 | 69.12 | 0.41 |
| Краткосрочни финансови активи | 35 | 35 | 100.00 | 0.06 |
| Търговски и други вземания | 695 | 623 | 111.56 | 1.22 |
| Вземания от свързани лица | 9781 | 9689 | 100.95 | 17.15 |
| Пари и парични еквиваленти | 410 | 324 | 126.54 | 0.72 |
| **Текущи активи** | **11156** | **11011** | **101.32** | **19.56** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо активи** | **57027** | **56636** | **100.69** | **100.00** |

## Анализ на собствения капитал и пасивите на М САТ Кейбъл ЕАД

Към 31.12.2022 г., общата стойност на собствения капитал и пасивите на М САТ Кейбъл ЕАД е на ниво от 57,027 млн. лева, регистрирайки минимален ръст /+0.69%/ спрямо 56,636 млн. лева в края на деветмесечието на 2022 г.

Собственият капитал спада минимално /-0.35%/ поради лекия спад във финансовия резултат през четвъртото 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 31.12.2022 г.

При пасивите, регистрираме изместване от нетекущи пасиви към текущи пасиви през четвъртото тримесечие на 2022 година, което се дължи основно на задълженията към свързани лица, като дългосрочните задължения спадат с 3,124 млн. лева, а краткосрочните задължения нарастват с 5,563 млн. лева. Това изместване към краткосрочни задължения оказва негативно влияние на показателите за ликвидност разгледани по-долу в доклада.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Собствен капитал и пасиви** | **31.12.2022** | **30.09.2022** | **31.12.2022 /**  **30.09.2022**  **%** | **% от СК и Пасивите към 31.12.2022** |
|  | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| **Собствен капитал** |  |  |  |  |
| Основен капитал | 4550 | 4550 | 100.00 | 7.98 |
| Резерви | 166 | 166 | 100.00 | 0.29 |
| Неразпределена печалба | 2755 | 2781 | 99.07 | 4.83 |
| **Общо собствен капитал** | **7471** | **7497** | **99.65** | **13.10** |
| **Пасиви** |  |  |  |  |
| **Нетекущи** |  |  |  |  |
| Задължение по облигационни заеми | 10000 | 12000 | 83.33 | 17.54 |
| Задължения по търговски заеми към свързани лица | 10227 | 13351 | 76.60 | 17.93 |
| Задължения по дългоср. кредити | 6172 | 6540 | 94.37 | 10.82 |
| Задължения по финансов лизинг | - | 107 | \*\*\* | \*\*\* |
| **Нетекущи пасиви** | **26399** | **31998** | **82.50** | **46.29** |
| **Текущи** |  |  |  |  |
| Краткосрочни заеми и други финансови пасиви | 14275 | 14157 | 100.83 | 25.03 |
| Търговски и други задължения | 2232 | 2015 | 110.77 | 3.91 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 5791 | 228 | 2539.91 | 10.16 |
| Задължения към персонала и осигурителни институции | 429 | 310 | 138.39 | 0.75 |
| Задължения по лизингови договори | 430 | 431 | 99.77 | 0.76 |
| **Текущи пасиви** | **23157** | **17141** | **135.10** | **40.61** |
| **Общо пасиви** | **49556** | **49139** | **100.85** | **86.90** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **57027** | **56636** | **100.69** | **100.00** |

## Анализ на Приходите и Разходите

Финансовият резултат за 2022 г. е положителен, в размер на 139 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 40 хиляди лева година по-рано. Приходите от дейността нарастват минимално /+2.92%/ до ниво от 11,296 млн. лева спрямо 10,976 млн. лева през 2021 година. Разходите за дейността също се покачват - с 3.61% до 10,346 млн. лева, основно поради нарастване на разходите за материали и външни услуги.

Нетните финансови приходи са все още отрицателна величина, но тя намалява с 15.82% спрямо 2021 година, 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 годината.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2022** | **2021** | **2022 /**  **2021**  **%** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Приходи от дейността:** |  |  |  |
| Приходи от продажби | 11024 | 10913 | 101.02 |
| Други приходи | 272 | 63 | 431.75 |
| **Общо приходи от дейността** | **11296** | **10976** | **102.92** |
| **Разходи за дейността:** |  |  |  |
| Разходи за външни услуги | (4594) | (4361) | 105.34 |
| Разходи за персонала | (3357) | (3533) | 95.02 |
| Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи | (899) | (883) | 101.81 |
| Разходи за материали | (1342) | (1051) | 127.69 |
| Себестойност на продадени активи | (114) | (122) | 93.44 |
| Други оперативни разходи | (40) | (36) | 111.11 |
| **Общо разходи за дейността** | **(10346)** | **(9986)** | **103.61** |
|  |  |  |  |
| **Резултат от дейността** | **950** | **990** | **95.96** |
|  |  |  |  |
| Финансови приходи: | 757 | 776 | 97.55 |
| Финансови разходи: | (1550) | (1718) | 90.22 |
| **Нетно финансови приходи** | **(793)** | **(942)** | **84.18** |
|  |  |  |  |
| **Печалба/(Загуба) преди данъци** | **157** | **48** | **327.08** |
| Разходи за данъци върху дохода | (18) | (8) | 225.00 |
| **Печалба/(Загуба) за периода** | **139** | **40** | **347.50** |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци: | - | - | - |
| **Общо всеобхватен доход за периода** | **139** | **40** | **347.50** |

## 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** | **Q4'2022** | **Q3'2022** | **Q2'2022** | **Q1'2022** | **Q4'2021** |
| Обща ликвидност | 0.4818 | 0.6424 | 0.6429 | 0.7227 | 0.7342 |
| Бърза ликвидност | 0.4716 | 0.6225 | 0.6236 | 0.6972 | 0.7055 |
| Незабавна ликвидност | 0.0192 | 0.0209 | 0.0199 | 0.0235 | 0.0185 |

Към 31.12.2022 г., показателите за обща и бърза ликвидност се понижават спрямо нивата си от края на деветмесечието на 2022 г. поради разгледаното по-горе изместване от дългосрочни към краткосрочни пасиви. Това изместване към текущи пасиви влияе и на показателя за незабавна ликвидност, който също спада, макар и минимално, въпреки нарастването на салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти” към края на годината.

## Анализ на Платежоспособността

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Платежоспособност** | **Q4'2022** | **Q3'2022** | **Q2'2022** | **Q1'2022** | **Q4'2021** |
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.4629 | 0.5650 | 0.5712 | 0.6072 | 0.6135 |
| Общ дълг/Активи | 0.8690 | 0.8676 | 0.8705 | 0.8706 | 0.8710 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 6.6331 | 6.5545 | 6.7242 | 6.7263 | 6.7555 |
| Ливъридж | 7.6331 | 7.5545 | 7.7242 | 7.7263 | 7.7555 |

През цялата 2022 г. показателите за платежоспособност запазват устойчиви нива. Високото ниво на акционерния капитал поддържа показателите базирани на собствения капитал на приемливи нива. Показателят Дългосрочен дълг/Активи се подобрява допълнително през четвъртото тримесечие вследствие на разгледания по-горе спад на дългосрочните задълженията към свързани лица за сметка на нарастване на текущите такива.

# 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-I, 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 ипотеки 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 31.12.2022 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.

# 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 24.11.2022г. – 24.05.2023г. лихвеният процент е 6.027% годишно.

На 24.11.2022 г. бяха дължими плащания на лихва и главница по облигационната емисия в размер, както следва:

* Лихва – BGN 290 689.75;
* Главница – BGN 2 000 000.00,

които не са извършени на датата на падежа.

Съгласно уведомление от емитента, дължимите на 24.11.2022 г. плащания на лихва и главница по облигационната емисия са изплатени на 23.12.2022 г., в рамките на гратистния период от 30 дни.

# 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 31.12.2022 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 31.12.2022 г. стойността на показателя е 1.09.

-- 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 31.12.2022 г. стойността на показателя е 0.48.

Към 31.12.2022 г., стойността на коефицента за текуща ликвидност е спаднала под съответната минимална 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.

Спадът в текущата ликвидност е вследствие на значителните плащания по облигационната емисия извършени в края на 2022 година, като очакванията на емитента са през първото тримесечие на 2023 г. показателят за текуща ликвидност да надхвърли заложената минимална стойност.

# 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.***

15.02.2023 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:................................. Йордан Попов:...............................

/Председател на СД/ /Изп. Директор/