

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: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 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 31.12.2024 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.

Продължаващата и към 31.12.2024 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. Преобразуване на дружеството

На 27.05.2024 г. бе извършено вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, съгласно Решение на едноличния собственик на капитала от 01.04.2024 г. да бъде извършено преобразуване на М САТ Кейбъл ЕАД, по реда на чл.262в, във връзка с чл.263и, ал.4 от Търговския закон, посредством отделяне на частта от имуществото на дружеството (права, задължения и фактически отношения), която не е свързана с основната му дейност.

Отделеното имущество е прехвърлено към новоучреденото дружество М САТ Инвест ЕАД, като едноличен собственик и на двете дружества е Холдинг Варна АД.

1.2. Анализ на активите на М САТ Кейбъл ЕАД

Към 31.12.2024 г. активите на емитента възлизат на 13,154 млн. лева спрямо 10,493 млн. лева в края на предходното тримесечие. Дългосрочните активи са без съществена промяна $+1.26\%$ на ниво от 9,552 млн. лева, докато краткосрочните активи нарастват повече от три пъти до ниво от 3,602 млн. лева в резултат на значителното увеличение на вземанията от свързани лица, които достигат 2,616 млн. лева. Въпреки прехвърлянето на краткосрочните финансови активи в собственост на новоучреденото дружество в резултат на извършеното по-рано през годината преобразуване, емитентът е успял да генерира необходимата ликвидност за изпълнение на дължимите в края на 2024 година плащания на главница и лихва по облигационната емисия.

Активи	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2024 / 30.09.2024 %	% от активите към 31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.		
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	9469	9321	101.59	71.99
Нематериални активи	2	2	100.00	0.01
Предплатени разходи	51	56	91.07	0.39
Отсрочени данъчни активи	30	54	55.56	0.23
Нетекущи активи	9552	9433	101.26	72.62
Текущи активи				
Материални запаси	213	191	111.52	1.62
Вземания и предоставени аванси	712	573	124.26	5.41
Вземания от свързани лица	2616	98	2669.39	19.89
Пари и парични еквиваленти	61	198	30.81	0.46
Текущи активи	3602	1060	339.81	27.38
Общо активи	13154	10493	125.36	100.00

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

След като през предходното тримесечие, в резултат на извършеното преобразуване, основният капитал на емитента бе намален с 1 млн. лева чрез обезсилване на 500 000 акции с номинална стойност 2 лева всяка една, през настоящото тримесечие няма извършени други промени. Като цяло отрицателната стойност на собствения капитал намалява вследствие на спада на задълженията на дружеството едновременно с регистрираното нарастване на активите му.

Позицията "Резерви", където при преобразуването бе отразена разликата между стойностите на активите и пасивите преминали в патримониума на новото

дружество, продължава да е с отрицателен знак, но отрицателната стойност спада съществено. Цялостното реализиране на поетите от едноличния собственик на капитала ангажменти за привеждане на собствения капитал и резервите в съответствие с изискванията на Търговския закон е завършено в началото на 2025г. /Виж стр.9 по-долу: **“Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период”**/.

Собствен капитал и пасиви	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2024 / 30.09.2024 %	% от СК и Пасивите към 31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.		
Собствен капитал				
Основен капитал	20871	20871	100.00	158.67
Резерви	(24515)	(32507)	75.41	(186.37)
Неразпределена печалба	2857	3034	94.17	21.72
Общо собствен капитал	(787)	(8602)	9.15	(5.98)
Пасиви				
Нетекущи				
Задължение по облигационни заеми	2000	4000	50.00	15.20
Задължения по дългоср. кредити	3080	3476	88.61	23.41
Задължения по финансов лизинг	131	180	72.78	1.00
Нетекущи пасиви	5211	7656	68.06	39.61
Текущи				
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	5583	5783	96.54	42.44
Търговски и други задължения	2518	2459	102.40	19.14
Краткосрочни задължения към свързани лица	31	2706	1.15	0.24
Задължения към персонала и осигурителни институции	447	345	129.57	3.40
Други задължения	151	146	103.42	1.15
Текущи пасиви	8730	11439	76.32	66.37
Общо пасиви	13941	19095	73.01	105.98
Общо собствен капитал и пасиви	13154	10493	125.36	100.00

При пасивите наблюдаваме съществено свиване спрямо края на предходното тримесечие. При дългосрочните пасиви /-2,445 млн. лева до ниво от 5,211 млн. лева/ отчитаме спад както на задълженията по дългосрочни кредити, така и на тези по облигационната емисия, докато при краткосрочните пасиви задълженията към свързани лица са почти изцяло изчистени /-2,675 млн. лева до ниво от 31 хиляди лева/.

1.4. Анализ на Приходите и Разходите

Емитентът реализира положителен финансов резултат за 2024 г., в размер на 12 хиляди лева спрямо печалба в размер на 87 хиляди лева година по-рано. Приходите от дейността леко спадат /-1.93%/ до ниво от 10,926 млн. лева спрямо

11,141 млн. лева през предходната 2023 година, а разходите за дейността се покачват минимално с 1.39% до 9,987 млн. лева, като по този начин се формира положителен резултат от дейността в размер на 939 хиляди лева.

След извършеното през годината преобразуване и отделянето на финансовите активи и операции от основния бизнес, финансовите приходи и разходи намаляват рязко. Отрицателните нетни финансови приходи спадат с почти 21.27% през годината /финансовите разходи спадат с повече от финансовите приходи/ вследствие на комбинацията от спадащи лихви и намаляващата главница по облигационната емисия, което допълнително благоприятства положителното представяне на дружеството. Като цяло, данните за 2024 г. са консистентни с тези от 2023 г. и показват устойчивост на основния бизнес.

	2024	2023	2024 / 2023
	'000 лв.	'000 лв.	%
Приходи от дейността:			
Приходи от продажби	10857	11092	97.88
Други приходи	69	49	140.82
Общо приходи от дейността	10926	11141	98.07
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(5054)	(4598)	109.92
Разходи за персонала	(3367)	(3323)	101.32
Разходи за амортизация	(564)	(888)	63.51
Разходи за материали	(951)	(972)	97.84
Себестойност на продадени активи	(51)	(76)	67.11
Други оперативни разходи	-	7	***
Общо разходи за дейността	(9987)	(9850)	101.39
Резултат от дейността	939	1291	72.73
Финансови приходи:	189	637	29.67
Финансови разходи:	(1092)	(1784)	61.21
Нетно финансови приходи	(903)	(1147)	78.73
Печалба/(Загуба) преди данъци	36	144	25.00
Разходи за данъци върху дохода	(24)	(57)	42.11
Печалба/(Загуба) за периода	12	87	13.79
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	12	87	13.79

1.5. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показатели за ликвидност	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Обща ликвидност	0.4126	0.0927	0.1015
Бърза ликвидност	0.3882	0.0760	0.0851
Незабавна ликвидност	0.0070	0.0173	0.0096

Показателите за обща и бърза ликвидност се подобряват през разглежданото тримесечие благодарение на цялостния ръст при краткосрочните активи. Показателят за незабавна ликвидност остава на притеснително ниски нива. Тук трябва да отбележим все пак, че в края на 2024 година емитентът е успял да погаси дължимите през месец ноември плащания на лихва и главница по облигационната емисия в рамките на гратисния 30-дневен период.

1.6. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3962	0.7296	0.7602
Общ дълг/Активи	1.0598	1.8198	1.8257
Общ дълг/Собствен капитал	-	-	-
Ливъридж	-	-	-

През разглежданото тримесечие, показателите за платежоспособност “Дълг /Активи” се подобряват съществено вследствие на спада както при дългосрочните, така и при краткосрочните задължения, а едновременно с това регистрираме нарастване на активите и балансовото число като цяло. Поради факта, че собственият капитал е отрицателна величина, показателите базирани върху него нямат икономически и финансов смисъл.

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-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 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 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 закръгляване 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 31.12.2024 г. е валидна застраховката сключена при ЗАД Армеец, 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.

Към 31.12.2024 г. застрахователна полица No. 17 100 1404 0000595048 е валидна.

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 24.11.2024г. – 24.05.2025 г. лихвеният процент е 6.461% годишно.

На 24.11.2024 г. бяха дължими плащания по облигационната емисия, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 300 995.85
- амортизационно плащане на главница в размер на BGN 2 000 000.00 лева, които не са изплатени на датата на падежа.

Съгласно уведомление от емитента, дължимите на 24.11.2024 г. плащания на лихва и главница по облигационната емисия са изплатени на 29.11.2024 г., в рамките на гратисния 30 дневен период.

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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 106%.

-- 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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 1.01.

-- 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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 0.41.

Към 31.12.2024 г., стойностите и на трите коефициента/показателя са в нарушение на съответните гранични стойности, които 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.

Изпълнението на поетите ангажименти и мерки от страна на емитента, съгласно уведомлението до Де Ново ЕАД от 26.08.2024 г. е приключило успешно в началото на 2025 година и към 31.01.2025 г. и трите финансови показателя вече са на по-добри нива спрямо граничните стойности, които Емитентът се е задължил да поддържа до пълното погасяване на облигационния заем. /Виж стр.9 по-долу: **“Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период”**’.

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.

Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период

1. Съгласно уведомление от 30.01.2025 г., емитентът е извършил промяна в Устава на дружеството, като е увеличил капитала си чрез записване на 64 294 броя нови поименни акции, всяка на стойност 2 лева и обща стойност в размер на 128 588.00 лева. Извършеното увеличение е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 30.01.2025 г., като регистрираният капитал на М САТ Кейбъл ЕАД е 21 000 000 лева и е внесен изцяло.
2. След извършеното увеличение на капитала, към 31.01.2025 г. и трите финансови показателя са на по-добри нива спрямо граничните стойности, които Емитентът се е задължил да поддържа до пълното погасяване на облигационния заем, както следва:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/Активи” от максимум 97% - към 31.01.2025 г. стойността на показателя е 97.5%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви, с минимална стойност на показателя от 1.05 - към 31.01.2025 г. стойността на показателя е 1.24.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви, с минимална стойност на показателя от 0.5 - към 31.01.2025 г. стойността на показателя е 0.53.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, включително тези настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период, може да бъде направен обоснован извод, че М САТ Кейбъл ЕАД е приложило успешно приетите мерки за подобряване на финансовите показатели на дружеството и изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

24.02.2025 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Прокурист/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/