

ДО: Комисия за финансов надзор

ДО: Българска Фондова борса АД

Инвестбанк | АД

ДОКЛАД

На банка довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации на „Би Джи Ай Груп“ АД с ISIN BG2100011142

Изготвен на база неконсолидирани и неаудирани отчети на дружеството за 2016 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 „Инвестбанк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации, емитирани от „Би Джи Ай Груп“ АД на 03.12.2014 г.



Документите, въз основа на които е изготвен този доклад, са както следва:

- i_{банк} Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.12.2016 г.;
- i_{банк} Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2016 год.;
- i_{банк} Проспект за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 01.12.2014 г.;

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:

1. Финансови коефициенти

“Би Джи Ай Груп” АД, в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент да поддържа при дейността си и до пълното изплащане на Облигационния заем финансови коефициенти на определени нива, които към 31.12.2016 г. са спазени. В този смисъл, Емитентът спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в меморандума.

Стойността на финансовите показатели към 31.12.2016 г., съгласно представените финансови неконсолидирани отчети, са както следва:

1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0.420

При изискване за максимум от 0.950

1.2. Коефициент Покритие на разходите за лихви (печалба от обичайната дейност преди данъци, лихви и извънредни пера разделена на разходите за лихви): 2.077

При изискване за минимум от 1.020

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

А. Като обезпечение на емисията облигации е сключена застрахователна полица №1600-130-2015-00002 с “ОЗК Застраховане” АД в полза на “Инвестбанк” АД.

Съгласно текста на полицата: *Тази застраховка покрива риска от възникването на непредвидени търговски загуби, а именно загубите, реализирани от пълно и/или частично неизпълнение по емисията облигации, издадена от Застрахования съгласно Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от Търговския закон от 01.12.2014 г. и допълнение към него от 03.12.2014 г., съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон и/или Договора за довереник, сключен на 23.12.2014 г. между Застрахования и Инвестбанк АД, в качеството им респективно на Емитент и обезпечаваша страна на емисия облигации от една страна и Довереник на облигационерите по същата емисия – от друга, представляващи неразделна част от тази полица.*

Срокът на валидност на застрахователната полица е от 00:00 часа на 23.12.2014 г. до 24:00 часа на тридесетия ден след датата на падежа на последното главнично и лихвено плащане по облигационния заем, но не по-късно от 03.01.2020 г.

Застрахователната сума понастоящем е с максимален лимит до 5 150 600 лв. за всички претенции през срока на застраховката, като в сумата е включена главница с максимален размер от 3 962 000 лв. и лихви с максимален размер от 1 188 600 лв.

Застрахователната премия е платима на 5 годишни равни вноски, като емитентът е предоставил доказателство за изплащането на първата, втората и третата вноска в срок.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем

Съгласно инвестиционната стратегия на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, една част от средствата от емисията на стойност 271 хил. лв са заплатени като първа вноска по предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти на обща стойност 347 хил. лв с вкл. ДДС. Поради неизпълнение на условията на договора от страна на продавача, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е успяло да придобие имотите, предмет на договора, и в следствие заплатената вноска е трансформирана във вземане за дружеството. Съгласно условията на предварителния договор за покупко-продажба на недвижими имоти, продавачът е трябвало да заличи учредените върху имотите ипотечи в срок до 19.12.2014 г. Тъй като продавачът не е изпълнил поетото задължение, вкл. и в допълнително отпуснатия срок до 29.12.2014 г., предварителният договор за покупко-продажба на недвижими имоти е развален считано от 30.12.2014 г. и изплатената до този момент сума от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД става дължима от страна на продавача ведно със законната лихва върху сумата от 271 хил. лв от датата на плащането и. На 04.03.2015 г. страните са подписали споразумение във връзка с дължимото вземане към „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, съгласно което длъжникът (продавачът) следва да погаси задължението си към „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в срок до 31.12.2015 г., като на датата на падежа бъде заплатена и цялата дължима лихва, равняваща се на законната лихва върху просроченото вземане. Към края на 2015 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е продало това свое вземане на трето лице.

В допълнение, с цел реализиране на планираните инвестиции в сектора на недвижимите имоти, на 29.12.2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е отпуснало заем в размер 80 хил. лв на Декар ООД, с цел закупуване на земеделски земи на територията на Р. България за срок от 6 месеца при лихва 6,5%. Съгласно условията на договора, в срок от 3 месеца, Декар ООД е трябвало да предостави на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД доказателства за извършени покупки на земеделска земя в размер на минимум 13 дка, които в следствие да бъдат придобити от Заемодателя „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. На 30.12.2014 г. страните се съгласяват Заемодателят „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да придобие част от собствените земи на заемополучателя Декар ООД, в следствие на което предоставената сума в размер на 80 хил. лева да представлява ефективно авансово плащане за закупуване на земеделските земи.

Други инвестиции на дружеството включват закупуване на корпоративни облигации от Емитент, чиято дейност приоритетно също е насочена в сектора на недвижимите имоти – БГ Инвест Пропъртис АД, на стойност 603 хил. лв, както и акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти на стойност 42 хил. лева.

През месец октомври 2015 г. дружеството е изплатило изцяло покупната цена на ваканционен имот – апартамент разположен в кв Слънчев бряг на стойност 45 000 евро. Нотариалното изповядване на сделката по прехвърлянето на имота от продавача на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е извършено на 22.12.2015 г.

С цел реализиране на краткосрочна доходност до момента на инвестиране на съответните средства пряко в сектора на недвижимите имоти, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е предоставило заеми на трети лица.

4. Извършване на дължимите плащания по облигационната емисия

Емитентът е длъжен да изплаща лихвата по облигационната емисия в размер на 6% на годишна база шестмесечно, на дати 03.12 и 03.06. През последния отчетен период, дружеството трябваше да изплати на 03.06.2016 г. лихва в размер на 118 860 лева. Плащането не бе извършено на посочената дата като Би Джи Ай Груп АД уведоми регулаторните органи и обществеността, че съгласно точка 5.8 от Документа за предлаганите ценни книжа от 14.04.2015 г. по емисия облигации с iSIN код BG2100011142, Дружеството има възможност да погаси свои настъпили задължения по тази емисия в едномесечен срок от датата на съответния падеж без това да представлява забава на плащане по емисията. Би Джи Ай Груп АД публикува уведомление до регулаторните органи и обществеността на 29.12.2016 г., че дължимото лихвено плащане е изплатено към Централен Депозитар АД.

5. Финансово състояние на „Би Джи Ай Груп“ АД (в хил. лв.)

Показатели	31.12.2016	31.12.2015
Нетни приходи от продажби	3	-
Разходи по икономически елементи	(95)	(140)
Финансови разходи	(271)	(1 167)
Финансови приходи	643	1 670
Приходи от дейността	646	1 670
Разходи за дейността	(366)	(1 307)
Печалба/загуба от дейността	280	363
Нетна печалба/ загуба	280	363
Парични средства	573	563
Краткосрочни задължения	420	490
Обща стойност на активите	12 599	12 356
Обща стойност на пасивите	5 289	5 326
Обща стойност на собствения капитал	7 310	7 030
ЕБИТДА	(88)	(140)
ЕБИТ	(92)	(140)
ЕБИТ margin	-	-
Ликвидност	31.12.2016	31.12.2015
а) обща ликвидност	22.611	18.878
б) бърза ликвидност	22.611	18.878
в) незабавна ликвидност	4.419	3.796
г) абсолютна ликвидност	1.364	1.149
Финансова автономност	31.12.2016	31.12.2015
а) коефициент на финансова автономност	1.382	1.320
б) коефициент на задлъжнялост	0.724	0.758
Рентабилност	31.12.2016	31.12.2015
а) на приходите от продажби	93.333	-
б) на собствения капитал	0.038	0.052
в) на пасивите	0.102	0.119
г) коефициент на капитализация на активите	0.000	-

В качеството си на довереник на облигационерите, "Инвестбанк" АД фокусира вниманието си върху тенденциите, които се очертават при прегледа на отчетите.

След започването на дейност през 2014 г., през 2015 г. приходно-разходните показатели на дружеството отбелязват нормализиране. През 2016 г. се наблюдава известно забавяне в приходните показатели и нетната печалба на дружеството. Банката-довереник ще продължава да следи развитието на дружеството с оглед на максимална защита на интересите на облигационерите.

В заключение Инвестбанк АД счита, че „Би Джи Ай Груп“ АД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети за 31.12.2016 г., изпълнява задоволително задълженията си към облигационерите, както са описани в *Документа за Предлаганите Ценни Книжа*.

6. Задължения на "Инвестбанк" АД, в качеството ѝ на довереник на облигационерите

Във връзка с финансовите затруднения, които изпитва дружеството към настоящия момент довереника на облигационерите ще увеличи и прецизира повече финансовата информация, която изисква от дружеството с цел максимална защита интереса на облигационерите.

“Инвестбанк” АД извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

ibank Събира необходимата информация – финансови отчети и други документи, на базата на които редовно анализира финансовото състояние на Дружеството-емитент с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

ibank Редовно проверява състоянието на застраховката на облигационната емисия;

ibank Пази конфиденциалност, не разпространява, ползва, злоупотребява с факти относно информацията, която получава от Дружеството.

7. “Инвестбанк” АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “Би Джи Ай Груп” АД, декларира, че:

ibank “Инвестбанк” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Би Джи Ай Груп” АД;

ibank “Инвестбанк” АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Би Джи Ай Груп” АД;

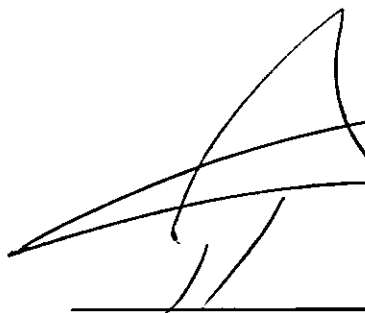
ibank “Инвестбанк” АД не контролира пряко или непряко “Би Джи Ай Груп” АД и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;

ibank Не е налице конфликт на интереси на Банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

ibank Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции няма условно или безусловно задължение по договор за кредит към довереника на облигационерите или по издадена от Инвестбанк АД гаранция

20.02.2017 г., гр. София

ЗА ИНВЕСТБАНК АД



Пламен Милков
Изпълнителен директор



Весела Джиджева
Изпълнителен директор