

ДО: Комисия за финансов надзор

ДО: Българска Фондова борса АД

ИНВЕСТБАНК АД ЦУ

Изх-9146-772/7.2.2018 г.

# Инвестбанк | АД

## ДОКЛАД




### На банка довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации на „Би Джи Ай Груп“ АД с ISIN BG2100011142 (Борсов код ВОНВ)

Изготвен на база неконсолидирани и неаудирани отчети на дружеството за четвъртото тримесечие на  
2017 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:**

-  Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.12.2017 г.;
-  Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2017 год.;
-  Документ за предлаганите ценни книжа от 14.04.2015 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 31.12.2017 г. са спазени. В този смисъл, Емитентът спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в меморандума.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2017 г., съгласно представените финансови неконсолидирани отчети, са както следва:

#### **1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0.40**

*При изискване за максимум от 0.980*

#### **1.2. Коефициент Покритие на разходите за лихви (печалба от обичайната дейност преди данъци, лихви и извънредни пера разделена на разходите за лихви): 1,04**

*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 обезпечаваща 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 вноски в срок. Следващата дължима вноски по премията е платима в срок до 30.01.2018 г.

На 16.08.2017 година бе издаден добавък № 1 към застрахователната полица, в който добавък застрахователят приема, че валидността на застрахователната полица не може да бъде прекратена, в случай на забава или на неплащане, на която и да е вноски от застрахователната премия от страна на застрахователя и същата ще бъде валидна до изтичането на определения в нея 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 вноски 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 вноски 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 й. 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 РБългария 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 130 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 първоначална стойност 603 хил. лв (към 31.12.2017 година те са с пазарна стойност 154 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 к.к. 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.

През третото тримесечие на 2017 година, дружеството е платило аванси по договори за поръчение за закупуване на земеделска земя на няколко физически лица, които не са свързани с дружеството, на обща стойност 559 хил.лв. Към 31.12.2017 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД все още не е придобило земеделски земи във връзка със сключените договори.

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.

Към 31.12.2017 година инвестициите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД във финансови инструменти, държани за търгуване са на стойност 706 хил.лв. Една част от тези инвестиции представляват закупени облигации от дружество, опериращо в енергийния сектор, друга част – дялови участия от компании с предмет на дейност в сегмента на недвижимите имоти и трета част – временно инвестиране във финансови инструменти с атрактивна очаквана доходност до стартиране на проекти съгласно инвестиционната стратегия на дружеството. Основните инвестиции в портфейла на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД към 31.12.2017 година са следните:

Емитент	Вид на инструмента	Брой инструменти	Пазарна стойност (хил.лв.)
ТЕЦ Бобов дол ЕАД	облигации	371	376
Булленд инвестмънтс АДСИЦ	акции	41 411	41
Делта кредит АДСИЦ	акции	3 560	132
БГ Инвест пропъртис АД	облигации	78	154
Други			3
<b>Общо</b>			<b>706</b>

#### 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 отчетния период дружеството имаше падеж на лихвено плащане на дата 03.12.2017 година, което не бе извършено на самата дата на падежа. Спазвайки едномесечния срок от датата на съответния падеж без това да представлява забава на плащане по емисията, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД заплати лихвеното задължение. Сумата на това шесто лихвено плащане бе в размер на 119 185,64 лева.

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

Показатели	31.12.2017	31.12.2016
Нетни приходи от продажби	20	3
Разходи по икономически елементи	-102	-95
Финансови разходи	-512	-568
Финансови приходи	605	680
Приходи от дейността	625	683
Разходи за дейността	-614	-663
Печалба/загуба от дейността	11	20
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	11	20
Парични средства	12	573
Краткосрочни активи	8 663	9 236
Краткосрочни задължения	378	420
Обща стойност на активите	11 761	12 338
Обща стойност на пасивите	4 701	5 290
Обща стойност на собствения капитал	7 060	7 048
ЕБИТДА	-78	-88

ЕБИТ	-82	-92
ЕБИТ margin	-410,00%	-3066,67%
<b>Ликвидност</b>		
а) обща ликвидност	22,918	21,990
б) бърза ликвидност	22,918	21,990
в) незабавна ликвидност	1,899	4,419
г) абсолютна ликвидност	0,032	1,364
<b>Финансова автономност</b>		
а) коефициент на финансова автономност	1,502	1,332
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	0,663	0,748
<b>Рентабилност</b>		
а) на приходите от продажби	0,550	6,667
б) на собствения капитал ROE	0,002	0,003
в) на активите ROA	0,001	0,002

През четвъртото тримесечие на 2017 г. се наблюдава ръст на приходите от продажби, но забавяне при финансовите приходи, което сумарно довежда и до намаляване при нетната печалба на дружеството, в сравнение със същия период на 2016 г. Дружеството приключва годината с 11 хил. лв печалба, докато за същото тримесечие на 2016 г. отчетеният положителен финансов резултат е бил 20 хил. лв. Основните приходи на дружеството традиционно се формират от т.нар. финансови приходи, в т.ч. приходи от лихви и операции с финансови инструменти. Финансовите приходи през отчетния период достигат до 605 хил.лв, спрямо 680 хил. лв за аналогичния период през 2016 г. Активите на компанията бележат спад с 4,68% до 11 761 хил.лв, поради намаляването на размера на паричните средства и портфейла на финансовите активи.

„Би Джи Ай Груп“ АД продължава да отчита високи стойности на обща ликвидност. Коефициентът за общата ликвидност на дружеството е 22,92, показвайки повишение от 21,99 спрямо аналогичния период за 2016г. За разлика от него незабавната и абсолютна ликвидност бележат спад, поради драстичното намаляване на паричните средства. Важно е да се вземе под внимание, че търговските вземания на компанията представляват краткосрочни предоставени заеми към други дружества, вземания по цесии и аванси, които не непременно могат да бъдат считани като високоликвиден актив, а следва да се отчита финансовото състояние и кредитния риск на съответните кредитополучатели. Същото се отнася и за инвестициите във финансови инструменти, които са класифицирани като текущ финансов актив. Дружеството е инвестирало в акции и корпоративни облигации, като има вероятност ликвидността по тези инструменти да бъде ограничена.

Инвестбанк АД счита, че „Би Джи Ай Груп“ АД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети към 31.12.2017 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:


Инвестбанк 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;


Инвестбанк Редовно проверява състоянието на застраховката на облигационната емисия;


 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:**

 "Инвестбанк" АД е извършила анализ на финансовото състояние на "Би Джи Ай Груп" АД;

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

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

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

 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

07.02.2018 г., гр. София

**ЗА ИНВЕСТБАНК АД**



Пламен Милков  
Изпълнителен директор



Весела Колева -Джиджева  
Изпълнителен директор

