

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 (Борсов код ВОНВ)

Изготвен на база неконсолидирани и неаудирани отчети на дружеството за първото тримесечие на 2020 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.iii Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.03.2020 г.;
- i.iii Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.03.2020 год.;
- i.iii Документ за предлаганите ценни книжа от 14.04.2015 г.;
- i.iii Протокол от Общо събрание на облигационерите проведено на 14.09.2019г

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 31.03.2020 г. са спазени. В този смисъл, Емитентът спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в меморандума.

Стойностите на финансовите показатели към 31.03.2020 г., съгласно представените финансови неконсолидирани отчети, са както следва:

### 1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0.39

*При изискване за максимум от 0.98*

1.2. Коефициент Покритие на разходите за лихви (печалба от обичайната дейност преди данъци, лихви и извънредни приходи и разходи, увеличена с разходите за лихви, разделена на разходите за лихви): 3.08

*При изискване за минимум от 1.02*

## 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 03.01.2025 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 първоначално бе платима на 5 годишни равни вноски, като емитентът е бе предоставил доказателство за изплащането на първата, втората и третата вноска в срок. Четвъртата

дължимата вноска по премията бе платима в срок до 30.01.2018 г, а петата вноска по премията - в срок до 30.01.2019 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 не плащане, на която и да е вноска от застрахователната премия от страна на застрахователя и същата ще бъде валидна до изтичането на определения в нея срок.

На 29.01.2018 година бе издаден добавък № 2 към застрахователната полица, в който добавък бяха променени условията и сроковете за заплащане на дължимата по застрахователната полица четвърта по ред застрахователна премия. Платимата първоначално до 30.01.2018 г. четвърта застрахователна премия се разделя за плащане на три части, платими до 30.01.2018 г., до 30.07.2018 г. и до 30.08.2018 г.

На 18.01.2019 година бе издаден добавък № 3 към застрахователната полица, в който добавък бяха променени условията и сроковете за заплащане на дължимата по застрахователната полица последна по ред застрахователна премия. Платимата първоначално до 30.08.2018 г. четвърта застрахователна премия се разделя за плащане на пет части, платими до 31.01.2019 г., до 31.07.2019 г. до 31.08.2019 г., до 30.09.2019 г и до 31.10.2019 г. В добавък № 3 се упоменава факта, че дължимите застрахователни премии по добавък № 2 са заплатени.

На 15.10.2019 година бе издаден добавък №4 към застрахователната полица, в който добавък е договорено разсрочено плащане на дължимата застрахователна сума до 4 754 400лв. на следните вноски: 1-ва вноска по застрахователна премия 7 947.84 лв., платима в срок до 03.01.2020г., разсрочено плащане на 2-ра вноска по застрахователна премия 7 947.84 лв., платима в срок до 03.07.2020г., разсрочено плащане на 3-та вноска по застрахователна премия 7 947.83 лв., платима в срок до 03.08.2020г. и разсрочено плащане на 4-та вноска по застрахователна премия 7 947.83 лв., платима в срок до 03.09.2020г

На 03.01.2020 година бе издаден добавък №5 към застрахователната полица, в който добавък е договорено разсрочено плащане на дължимата 1-ва вноска по застрахователна премия 807.84 лв., платима в срок до 03.01.2020г., разсрочено плащане на 2-ра вноска по застрахователна премия 9 987.84 лв., платима в срок до 03.07.2020г., разсрочено плащане на 3-та вноска по застрахователна премия 11 007.84 лв., платима в срок до 03.08.2020г. и разсрочено плащане на 4-та вноска по застрахователна премия 9 987.84 лв., платима в срок до 03.09.2020г

Към момента дължимите премии до 31.01.2020г. са платени.

### **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 дължимата 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 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 130 дка, които в последствие 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.

През 2019 г. сумата от 80 хил. лв. беше възстановена на дружеството поради не сключване на сделки със земеделски 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, с пазарна стойност към 31.03.2019 г. - 114 хил. лв., както и акции на дружества със специална инвестиционна цел на стойност 168 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 30.06.2018 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 31.03.2020 година инвестициите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД във финансови инструменти, държани за търгуване са на стойност 64 хил. лв. Основните инвестиции в портфейла на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД към 31.03.2020 г. са следните:

| Емитент                | Вид на инструмента | Брой инструменти | Пазарна стойност (хил.лв.) |
|------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|
| Ахелой Имо АД          | акции              | 41 220           | 30                         |
| БГ Инвест пропъртис АД | облигации          | 58               | 34                         |
| Други                  |                    |                  |                            |
| Общо                   |                    |                  | 64                         |

#### 4. Извършване на дължимите плащания по облигационната емисия

Емисията е емитирана на 03.12.2014 г. с падеж на 03.12.2019 г. и купон от 6,00%. Облигационният заем е на обща стойност 3 962 000 лева, разпределени в 3 962 броя облигации, всяка от които с номинална стойност 1 000 лева. Лихвените плащания са дължими на всеки 6 месеца, а главницата е платима еднократно на датата на падежа, ведно с последното лихвено плащане.

На проведеното Общо събрание на облигационерите на 14.09.2019г. бяха приети промени в параметрите на емисията облигации, с което се удължи срока на облигационния заем и се намали лихвения процент по него. Решенията на самото Общото събрание на облигационерите бяха следните:

1. Удължаване на срока на емисията с 60 месеца, считано от 03.12.2019 г. до 03.12.2024 г. Датата на падежа на облигационната емисия след промяната стана 03.12.2024 г.;
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
  - 2.1. Определяне на нов лихвен процент по облигационния заем в размер на 4,00% на годишна база, считано след 03.12.2019 г. до срока на издължаване на облигационната емисия, а именно 03.12.2024 г.;

Плащанията по лихва и главница са отбелязани в таблицата, а именно:

| Дата на лихвено плащане | Брой дни в лихвен период | Брой дни в годината | Годишен лихвен процент | Сума на дължима лихва BGN |
|-------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|
| 3.12.2019               | 183                      | 365                 | 6%                     | 119 186                   |
| 3.6.2020                | 183                      | 366                 | 4%                     | 79 240                    |
| 3.12.2020               | 183                      | 366                 | 4%                     | 79 240                    |
| 3.6.2021                | 182                      | 365                 | 4%                     | 79 023                    |
| 3.12.2021               | 183                      | 365                 | 4%                     | 79 457                    |
| 3.6.2022                | 182                      | 365                 | 4%                     | 79 023                    |
| 3.12.2022               | 183                      | 365                 | 4%                     | 79 457                    |
| 3.6.2023                | 182                      | 365                 | 4%                     | 79 023                    |
| 3.12.2023               | 183                      | 365                 | 4%                     | 79 457                    |
| 3.6.2024                | 183                      | 366                 | 4%                     | 79 240                    |
| 3.12.2024               | 183                      | 366                 | 4%                     | 79 240                    |

Емитентът е длъжен да изплаща лихвата по облигационната емисия в размер на 6% на годишна база шестмесечно, на дати 03.12 и 03.06. Последното лихвено плащане, което имаше дружеството бе с дата 03.12.2019 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 лихвено плащане бе в размер на 119 118 лева. Следващото лихвено плащане е на 03.06.2020 г.

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

| Показатели   | 31.03.2020 г. | 31.03.2019 |
|--|---------------|------------|
| Нетни приходи от продажби                            | 0             | 3          |
| Разходи по икономически елементи                     | -18           | -14        |
| Финансови разходи                                    | -37           | -56        |
| Финансови приходи                                    | 132           | 127        |
| Приходи от дейността                                 | 132           | 130        |
| Разходи за дейността                                 | -55           | -70        |
| Печалба/загуба от дейността                          | 77            | 60         |
| Извънредни приходи/разходи                           | 0             | 0          |
| Нетна печалба/ загуба                                | 77            | 60         |
| Показатели   | 31.03.2020 г. | 31.12.2019 |
| Парични средства                                     | 73            | 70         |
| Краткосрочни активи                                  | 2,922         | 2,784      |
| Краткосрочни задължения                              | 583           | 657        |
| Обща стойност на активите                            | 11,707        | 11,704     |
| Обща стойност на пасивите                            | 4,550         | 4,624      |
| Обща стойност на собствения капитал                  | 7,157         | 7,080      |
| ЕБИТДА   | -17           | -10        |
| ЕБИТ   | -18           | -11        |
| ЕБИТ margin  | -             | -367%      |
| Ликвидност   |               |            |
| а) обща ликвидност                                   | 5.012         | 4.237      |
| б) бърза ликвидност                                  | 4.604         | 3.875      |
| в) незабавна ликвидност                              | 0.235         | 0.204      |
| г) абсолютна ликвидност                              | 0.125         | 0.107      |
| Финансова автономност                                |               |            |
| а) коефициент на финансова автономност               | 1.573         | 1.531      |
| б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio) | 0.629         | 0.647      |
| Рентабилност   |               |            |
| а) на приходите от продажби                          | -             | 20.000     |
| б) на собствения капитал ROE                         | 0.011         | 0.008      |
| в) на активите ROA                                   | 0.007         | 0.005      |
| Net profit margin                                    | -             | -          |

През първото тримесечие на 2020 г. приходите от дейността отчитат лек ръст с 1,54% до 132 хил. лв. спрямо същия период на 2019 година, докато при разходите за дейността има спад с 21,43% до 55 хил. лв. Компанията реализира увеличение на нетната печалба в сравнение с първото тримесечие на 2019 г с 28,33%, която достига 77 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 132 хил. лв., спрямо 127 хил. лв. през 2019 г. Активите на компанията бележат ръст с 0,30% до 11 707 хил. лв.

„Би Джи Ай Груп“ АД продължава да отчита високи стойности на обща и бърза ликвидност. Коефициентът за общата ликвидност на дружеството е 5,07. 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.

През разглеждания период не са възникнали съществени вземания и/или задължения.

Оперативните и финансови резултати на Емитента са обвързани със специфичните фактори, които влияят на секторите, в които той оперира. Тъй като към настоящия момент голяма част от активите му представляват дялови участия от капитала на други дружества, както и закупени облигации, издадени от други емитенти, финансовото му състояние е зависимо от развитието и финансовите показатели на тези компании.

Инвестбанк АД счита, че „Би Джи Ай Груп“ АД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети към 31.03.2020 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;

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

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

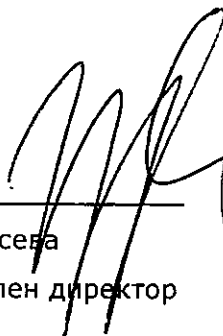
Инвестбанк „Инвестбанк“ АД не контролира пряко или непряко „Би Джи Ай Груп“ АД и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;


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

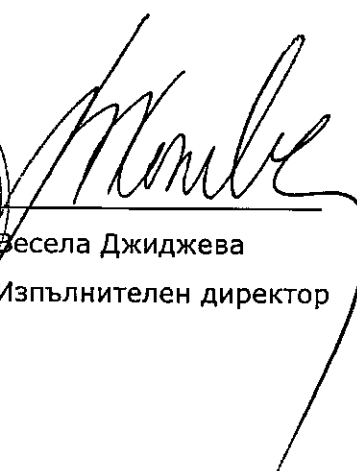
Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции няма условно или безусловно задължение по договор за кредит към довереника на облигационерите или по издадена от „Инвестбанк“ АД гаранция

19.06.2020 г., гр. София

**ЗА ИНВЕСТБАНК АД**

  
Здравка Русева  
Изпълнителен директор



  
Весела Джиджева  
Изпълнителен директор