

“ИНВЕСТБАНК” АД  
ЦЕНТРАЛНО УПРАВЛЕНИЕ

Изх. № 5146-1591/26.5.22

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  
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 „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 31.03.2022 г.;
- Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.03.2022 год.;
- Документ за предлаганите ценни книжа от 14.04.2015 г.;
- 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 31.03.2022 г. са спазени. В този смисъл, Емитентът спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в меморандума.

Стойностите на финансовите показатели към 31.03.2022г., 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): 1.52

*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 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 03.01.2025 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

На 17.12.2020 година бе издаден добавък №6 към застрахователната полица, в който добавък е договорено разсрочено плащане на дължимата премия до края на полицата, а именно 1-ва вноска в размер на 13 624,68 лв. платима в срок до 03.06.2021г., 2-ра вноска в размер на 13 624,68 лв. платима в срок до 03.07.2021г., 3-та вноска в размер на 13 624,68 лв. платима в срок до 03.08.2021г., 4-та вноска в размер на 13 624,68 лв. платима до 03.09.2021г., 5-та вноска в размер на 13 624,68 лв. платима в срок до 03.10.2021г., 6-та вноска платима в срок до 03.11.2021г., 7-ма вноска в размер на 13 624,68 лв. платима в срок до 03.12.2021г., 8-ма вноска в размер на 47 686,50 лв. платима в срок до 03.12.2022г. и 9-та вноска в размер на 47 686,50лв. дължима до 03.12.2023г.

На 24.11.2021 година бе издаден добавък №7 към застрахователна полица, в който добавък е договорено разсрочено плащане на дължимата премия 163 496,80 лева, платима на 14 броя вноски. 1-ва вноска в размер на 13 624,68 лв платима в срок до 23.12.2022г., 2-ра вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 15.01.2022г., 3-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.02.2022г., 4-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.03.2022г., 5-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.04.2022г., 6-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.05.2022г., 7-ма вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.06.2022г., 8-ма вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.07.2022г., 9-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.08.2022г., 10-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.09.2022г., 11-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.10.2022г., 12-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.11.2022г., 13-та вноска в размер на 8515,44 лв. платима в срок до 03.12.2022г. и 14-та вноска в размер на 47 686,90 лв. платима в срок до 03.12.2022г.

### **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 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 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.

През 2019 г. сумата от 80 хил. лв. беше възстановена на дружеството поради не сключване на сделки със на 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 31.03.2022г. инвестициите на дружеството във финансови инструменти, държани за търгуване, са с пазарна стойност 44 хил. лева, които включват корпоративни облигации от емитент, чиято дейност също приоритетно е насочена в сектора на недвижимите имоти – БГ Инвест Пропъртис АД с пазарна стойност понастоящем 34 хил. лева и акции от други дружества инвестиращи в недвижими имоти (включително дружества със специална инвестиционна цел) с текуща пазарна стойност 10 хил. лева.

#### 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 дължимата 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 03.06.2021 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 следва да заплати лихвеното задължение. Сумата на лихвеното плащане дължило към 03.06.2021г. в размер на 79 023 лева, бе платена на 02.07.2021г. Следващото лихвено плащане в размер на 79 457 лева дължило към 03.12.2021 г. бе извършено на 10.01.2022г.

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

Показатели	31.03.2022 г.	31.3.2021
Нетни приходи от продажби	1	1
Разходи по икономически елементи	-38	-19
Финансови разходи	-33	-57
Финансови приходи	87	122
Приходи от дейността	88	123
Разходи за дейността	-71	-76
Печалба/загуба от дейността	17	47
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	17	47
Показатели	31.03.2022 г.	31.12.2021
Парични средства	32	35
Краткосрочни активи	4 629	4 596
Краткосрочни задължения	642	704
Обща стойност на активите	11 735	11 780
Обща стойност на пасивите	4 610	4 672
Обща стойност на собствения капитал	7 125	7 108
ЕБИТДА	-36	-17
ЕБИТ	-37	-18
ЕБИТ margin		
Ликвидност		
а) обща ликвидност	7,210	6,528
б) бърза ликвидност	5,154	4,575
в) незабавна ликвидност	0,118	0,112
г) абсолютна ликвидност	0,050	0,050
Финансова автономност		
а) коефициент на финансова автономност	1,546	1,521
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	0,638	0,649
Рентабилност		
а) на приходите от продажби	17,000	47,000

б) на собствения капитал ROE	0,002	0,007
в) на активите ROA	0,001	0,004
Net profit margin	-	-

През първото тримесечие на 2022 г. приходите от дейността отчитат спад с 28,46% до 88 хил. лв. спрямо същия период на 2021 година, разходите за дейността също намаляват с 6,58% до 71 хил. лв. Компанията реализира спад на нетната печалба в сравнение с първото тримесечие на 2021г. с 63,83%, която достига 17 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 87 хил. лв., спрямо 123 хил. лв. през 2021г. Активите на компанията бележат спад с 0,38% до 11 735 хил. лв.

„Би Джи Ай Груп“ АД продължава да отчита високи стойности на обща и бърза ликвидност. Коефициентът за общата ликвидност на дружеството е 7,21. 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 31.03.2022г., 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:

**i<sub>bank</sub>** 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;

**i<sub>bank</sub>** Редовно проверява състоянието на застраховката на облигационната емисия;

**i<sub>bank</sub>** 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:**

**i<sub>bank</sub>** „Инвестбанк“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на „Би Джи Ай Груп“ АД;

i<sub>bank</sub> „Инвестбанк“ АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Би Джи Ай Груп“ АД;

i<sub>bank</sub> „Инвестбанк“ АД не контролира пряко или непряко „Би Джи Ай Груп“ АД и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;

i<sub>bank</sub> Не е налице конфликт на интереси на Банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

i<sub>bank</sub> 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

### ЗА ИНВЕСТБАНК АД

  
Светослав Миданов  
Изпълнителен директор



  
Мая Станчева  
Изпълнителен директор