

Отчет
на „Би Джи Ай Груп” АД съгласно чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Във връзка със задължението на „Би Джи Ай Груп” АД по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК и чл. II, т. 2 от Договор с „Инвестбанк” АД от 23.12.2014 г. за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” по емисия корпоративни облигации с номинален размер 3 962 000 лева, предоставяме необходимата информация, съгласно поетите ангажименти и изисквания.

Задължения на „Би Джи Ай Груп” АД относно спазване на определени финансови показатели

1. Коефициент „Пасиви/Активи” (сумата от текущите и нетекущите пасиви, отнесени към общата сума на активите на дружеството по счетоводен баланс) – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98

Съотношението, поддържано от „Би Джи Ай Груп” АД към 31.12.2018 г. е както следва:

Към 31.12.2018 г.	Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството
0.39	0.98

2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви” (печалбата от обичайната дейност преди данъци, разходи за лихви, извънредни приходи и разходи, се раздели на разходите за лихви) - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.02

Съотношението, поддържано от „Би Джи Ай Груп” АД към 31.12.2018 г. е както следва:

Към 31.12.2018 г.	Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството
1.16	1.02

Информация относно 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. бяха заплатени като първа вноска съгласно Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти на обща стойност 347 хил. лв. с вкл. ДДС. Поради неизпълнение на условията по договора от страна на продавача, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не успя да придобие имотите, предмет на

договора и впоследствие заплатената вноска беше трансформирана във вземане за Дружеството. Съгласно условията на предварителния договор за покупко-продажба на недвижимите имоти продавачът следваше да заличи учредените върху имотите ипотечи, за които „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД беше предварително уведомено, в срок до 19.12.2014 г. Тъй като продавачът не изпълни поетото задължение за заличаване на учредените ипотечи върху имотите включително и в допълнително предоставения срок, а именно 29.12.2014 г., предварителният договор за покупко-продажба на недвижимите имоти беше развален, считано от 30.12.2014 г. и изплатената до момента сума от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД стана дължима от страна на продавача, ведно със законната лихва върху горепосочената сума от 271 хил.лв. от датата на плащането й. На 04.03.2015 г. страните подписаха споразумение във връзка с дължимото вземане към „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, съгласно което длъжникът (продавачът) следваше 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 вземането. Към края на 2015 г., Дружеството продаде 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 отпусна заем в размер на 80 хил. лв. на „Декар“ ООД с цел закупуване на земеделски земи на територията на Р. България за срок от 6 месеца при лихва от 6.5%. Съгласно условията по договора, в срок от 3 месеца „Декар“ ООД следваше да предостави доказателство на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за закупуването на поне 130 декара земеделска земи, които впоследствие да бъдат придобити от заемодателя – „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. На 30.12.2014 г. страните се съгласиха заемодателят „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да придобие част от собствените земи на заемополучателя „Декар“ ООД, вследствие на което предоставената сума от 80 хил. лв. представлява ефективно авансово плащане за закупуване на земеделските земи.

Други инвестиции на Дружеството включват корпоративни облигации от емитент, чиято дейност също приоритетно е насочена в сектора на недвижимите имоти – БГ Инвест Пропъртис АД с пазарна стойност понастоящем 114 хил. лв., както и акции от други дружества инвестиращи в недвижими имоти (вкл. дружества със специална инвестиционна цел) с текуща пазарна стойност 168 хил.лв.

През месец октомври 2015 г. Дружеството изплати изцяло покупната цена на ваканционен имот – апартамент, разположен в к.к. Слънчев бряг за стойността от 45 хил.евро. Нотариалното изповядване на сделката по прехвърлянето на имота от продавача на „Би Джи Ай Груп“ АД беше извършено на 22.12.2015 г.

През третото тримесечие на 2017 г. Дружеството е платило аванси по договори за поръчение за закупуване на земеделска земя на няколко физическа лица, които не са свързани с Дружеството, на обща стойност 559 хил.лв. Към 31.12.2018 г. Би Джи Ай Груп АД все още не е придобило земеделски земи във връзка със сключените договори.

На следващо място, с цел реализиране на краткосрочна доходност до момента на инвестиране на съответните средства пряко в имотния сектор, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е предоставило краткосрочни заеми на трети лица.

Състояние на обезпечението по облигационния заем

Дружеството емитент е сключило застрахователна полица с лимит до 5 150 600 лева при ЗАД „ОЗК-Застраховане“ АД, обезпечаваща главницата и лихвите по облигационния заем за целия срок на емисията.

На 16.08.2017 г. ЗАД „ОЗК-ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД издаде Добавък № 1 към Застрахователна полица № 1600-130-2015-00002/23.12.2014 г., обезпечаваща дължимата главница и договорни лихви по издадения от „Би Джи Ай Груп“ АД в началото на декември 2014 г. облигационен заем, 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 вноска от застрахователната премия от застрахователя и същата ще бъде валидна до изтичане на определения в нея срок.

На 29.01.2018 г. ЗАД „ОЗК-ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД издаде Добавък № 2 към Застрахователна полица № 1600-130-2015-00002/23.12.2014 г., обезпечаваща дължимата главница и договорни лихви по издадения от „Би Джи Ай Груп“ АД в началото на декември 2014 г. облигационен заем, в който Добавък е договорено разсрочено плащане на дължимата 4-та вноска по застрахователната премия в срок до 30.08.2018 г.

29.01.2019 г.

.....
Захарин Гривев

Изпълнителен директор

