

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансовото състояние на

“Би Джи Ай Груп” АД

към 31.12.2018 г.

29 януари 2019 г.

„Би Джи Ай Груп“ АД (дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3494 от 06 март 2007 година. Адресът на управление на дружеството е в гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6.

Дружеството е с предмет на дейност търговска и инвестиционна дейност – сделки с ценни книжа на финансовите пазари, сделки с недвижими имоти, включително придобиване, строителство, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти и права върху тях.

1. Развитие на дейността на дружеството към 31.12.2018 г.

От началото на 2018 г. не са настъпвали съществени събития в дейността на „Би Джи Ай Груп“ АД.

За периода 01.01. – 31.12.2018 г. Дружеството е реализирало приходи от услуги на стойност 5 хил. лв. Те представляват приходи от предоставяне на консултантски услуги. През отчетния период генерираните от дружеството финансови приходи са на стойност 457 хил.лв., от които 451 хил.лв. – приходи от лихви, а 6 хил.лв. са приходи, реализирани от операции с финансови активи.

Към 31.12.2018 г. инвестициите на „Би Джи Ай Груп“ АД във финансови инструменти, държани за търгуване, са с пазарна стойност 282 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 31.12.2018 г. са следните:

Емитент	Вид на инструмента	Брой инструменти	Пазарна стойност (в хил. лв.)
ТЕЦ Бобов Дол ЕАД	облигации	1	1
Ахелой Имо АД	акции	41 220	34
Делта Кредит АДСИЦ	акции	3 560	132
БГ Инвест Пропъртис АД	облигации	58	114
Други			1
Общо			282

В допълнение, „Би Джи Ай Груп“ АД има експозиции и към други дружества, които представляват краткосрочни заеми основно към компании, инвестиращи в недвижими имоти на обща стойност 7 872 хил. лв. Повече информация за отпуснатите заеми през 2018 г. е представена в т. 2 от доклада.

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.

Разходите за дейността към 31/12/2018 г. възлизат на 90 хил.лв. и включват разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството и на Директора за връзки с инвеститорите, такси за „Централен депозитар“ АД, такси за Комисия за финансов надзор и БФБ-София, такси за информационна агенция за публикуване на информация, разходи за амортизация, разходи за застраховки на емисия облигации и др. За периода 01.01 – 31.12.2018 г. са реализирани финансови разходи в размер на 457 хил.лв. Те представляват разходи за лихви по издадения от Дружеството облигационен заем, както и по получени от емитента други заемни средства.

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.

2. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за през отчетния период

В периода 01.01.-31.12.2018 г. за Би Джи Ай Груп АД не са възниквали съществени вземания и/или задължения.

През 2018 г. Би Джи Ай Груп АД е предоставило следните заеми/кредитни линии на трети лица, които не са погасени към 31.12.2018 г.:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема/кредитната линия в BGN	Неизплатена главница в BGN към 31.03.2018 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване
1	БГ Инвест Пропъртис АД	не е свързано лице	31.01.2018	9 100.00	9 100.00	8.00%	31.01.2019
2	Ахелой Агро ООД	не е свързано лице	28.02.2018	15 500.00	15 500.00	8.00%	28.02.2019

3. Информация за търговия с акциите на Дружеството

Към 31.12.2018 г. цената на акциите на Дружеството на БФБ-София АД е 0.85 лв. за акция. Минималната цена, на която са сключвани сделки на БФБ с акциите на Дружеството в периода 01.01.2018 – 31.12.2018 г. е 0.85 лв., достигната на 14.12.2018 г., а максималната цена е 0.98 лв. за акция, първоначално достигната на 26.03.2018 г.

4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Би Джи Ай Груп” АД през останалата част от финансовата година

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството през през останалата част от финансовата година, са свързани с инвестиционните намерения на компанията. По-конкретно, Дружеството планира да продължи инвестиционната дейност в имотния сектор, както чрез директна покупка на недвижими имоти, в т.ч. имоти в процес на изграждане, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти. Т.е. развитието на Дружеството е тясно свързано със състоянието на пазара на недвижими имоти.

В допълнение, в следствие на издадената облигационна емисия, Дружеството е изложено на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за посрещане на задълженията по

обслужване на привлечените средства. Към момента Дружеството няма просрочени задължения. Ръководството на компанията има кредитна политика за оценка и контрол на финансовия риск. Поддържайки достатъчно ликвидни активи, емитентът се ангажира с редовното обслужване на облигационния заем.

Във връзка с краткосрочната кредитна експозиция на Би Джи Ай Груп АД към трети лица, Дружеството е изложено на кредитния риск, произтичащ от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. За да се намали максимално този риск, Дружеството анализира подробно и задълбочено финансовото състояние и репутацията на съответните контрагенти и при необходимост ще изисква гаранции за добро изпълнение.

Оперативните и финансови резултати на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на секторите, в които дружеството оперира. Тъй като към настоящия момент голяма част от активите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД представляват дялови участия от капитала на няколко емитента, както и закупени облигации, издадени от други компании, финансовото състояние на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в зависимост от развитието и финансовата позиция на компаниите, в които „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е инвестирало.

5. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През четвъртото тримесечие на 2018 г. „Би Джи Ай Груп“ АД не е сключвало сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

6. Информация за получени уведомления за дялово участие в капитала на Дружеството

На 03.08.2018 г. Дружеството е получило уведомление от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД за разкриване на дялово участие на ДФ Инвест Класик, ЕИК 175347973, управляван от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД, съгласно което дяловото участие на фонда в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, се променя от 20.52% съгласно предходното подавано уведомление на 13.15% към 02.08.2018 г.

На 08.11.2018 г. Дружеството е получило уведомление от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД за разкриване на дялово участие на ДФ Инвест Актив, ЕИК 175347998, управляван от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД, съгласно което дяловото участие на фонда в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, се променя от 18.74% съгласно предходното подавано уведомление на 12.40% към 08.11.2018 г.

Съгласно получените от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД уведомления за разкриване на дялово участие от 08.11.2018 г., общият брой права на глас, които УД Инвест Фонд Мениджмънт АД може да упражнява пряко и непряко в Общото събрание на акционерите на „Би Джи Ай Груп“ АД към 08.11.2018 г., възлиза на 24.88 %, от които 24.86% непряко посредством ДФ Инвест Актив и ДФ Инвест Класик.

7. Подписи на лицата, представляващи емитента


.....
Захарин Гривев
Изпълнителен директор