

# **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА на консолидирана база**

за първото шестмесечие на 2018 г. на

## **“Би Джи Ай Груп” АД**

29 август 2018 г.

## 1. Обща информация

Към 30.06.2018 г. "Би Джи Ай Груп" АД консолидира във финансовия си отчет резултатите от дейността на едно дъщерно дружество, както следва:

Дъщерно предприятие:	участие в капитала
<b>Би Джи Ай Имо ЕАД</b>	<b>100%</b>

## 2. Развитие на дейността на дружеството

През първото шестмесечие на 2018 г. в Групата на "Би Джи Ай Груп" АД е настъпило следното значимо обстоятелство:

На 23.05.2018 г., въз основа на решение на Съвета на директорите от 14.05.2018 г., „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД /дъщерното дружество на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД/ е сключило следната сделка, а именно: договор за покупко - продажба на дружествени дялове, по силата на който „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е продало всички притежавани 407 000 (четирисотин и седем хиляди) дружествени дяла, с номинална стойност от 1 лв. (един лев) всеки, представляващи 100% от капитала на „АБ1“ ЕООД, ЕИК 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район „Възраждане“, ул. „инж. Иван Иванов“ №70, вх. Б, ет. 3, на ДИКЕНС ОГЕНЕРУЕМУ САНОМИ, гражданин на Нигерия, роден на 30.07.1977 г., във Вари, Нигерия, за цена в размер на 407 000 лв. (четирисотин и седем хиляди лева).

В сделката не участват заинтересовани лица, както и същата не надхвърля прага на чл. 114, ал. 3, т. 1, б. „а“ ЗППЦК, поради което за извършването ѝ не е необходимо предварително одобрение от управителния орган на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Новият едноличен собственик на „АБ1“ ЕООД, ЕИК 201793798 е ДИКЕНС ОГЕНЕРУЕМУ САНОМИ. Прехвърлянето на дяловете и промяната на едноличния собственик на капитала на „АБ1“ ЕООД бяха вписани в Търговския регистър по партидата на „АБ1“ ЕООД на 03.06.2018 г., с вписване под № 20180603115646.

През отчетния период Групата реализира финансови приходи на стойност 198 хил. лв. От тях 197 хил. лв. представляват приходи от лихви, а 1 хил.лв. са приходи, генерирани от операции с финансови активи. През първото шестмесечие на годината Групата е реализирала и приходи в размер на 2 хил.лв. от предоставяне на консултантски услуги.

Към 30.06.2018 г. инвестициите на „Би Джи Ай Груп“ АД във финансови инструменти, държани за търгуване, възлизат на консолидирана стойност от 674 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 на консолидирана основа към 30.06.2018 г. са следните:

Емитент	Вид на инструмента	Брой инструменти	Пазарна стойност
---------	--------------------	------------------	------------------

( в хил. лв.)

ТЕЦ Бобов Дол ЕАД	облигации	340	345
Ахелой Имо АД	акции	41 220	41
Делта Кредит АДСИЦ	акции	3 560	132
БГ Инвест Пропъртис АД	облигации	78	154
Други			2
<b>Общо</b>			<b>674</b>

В допълнение, Групата на „Би Джи Ай Груп“ АД има експозиции, свързани с инвестиционни цели и към други дружества, които представляват краткосрочни вземания основно към компании, инвестиращи в недвижими имоти на обща консолидирана стойност от 11 932 хил. лв. (вкл. и вземания във връзка с цедирани заеми, първоначално предоставени от компанията-майка). Повече информация за отпуснатите заеми през първото шестмесечие на 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 за съответния период включват разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка и на Директора за връзки с инвеститорите, такси за „Централен депозитар“ АД, за Комисия за финансов надзор и БФБ-София, банкови такси, такси за информационна агенция за публикуване на информация, застрахователна премия във връзка с финансовото обезпечение по емисията облигации на компанията-майка, разходи за одиторски услуги и др. Тези разходи са на стойност 45 хил.лв. В допълнение през първото шестмесечие на консолидирана основа са реализирани финансови разходи в размер на 256 хил.лв. Те представляват разходи за лихви по издадения от Дружеството-майка облигационен заем, както и по получени от Групата 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.

На 23.05.2018 г., въз основа на решение на Съвета на директорите от 14.05.2018 г., „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД /дъщерното дружество на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД/ е сключило следната сделка, а именно: договор за покупко - продажба на дружествени дялове, по силата на който „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е продало всички притежавани 407 000 (четиристотин и седем хиляди) дружествени дяла, с номинална стойност от 1 лв. (един



лев) всеки, представляващи 100% от капитала на „АБ1“ ЕООД, ЕИК 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район „Възраждане“, ул. „инж. Иван Иванов“ №70, вх. Б, ет. 3, на ДИКЕНС ОГЕНЕРУЕМУ САНОМИ, гражданин на Нигерия, роден на 30.07.1977 г., във Вари, Нигерия, за цена в размер на 407 000 лв. (четиристотин и седем хиляди лева).

В сделката не участват заинтересовани лица, както и същата не надхвърля прага на чл. 114, ал. 3, т. 1, б. „а“ ЗППЦК, поради което за извършването ѝ не е необходимо предварително одобрение от управителния орган на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Новият едноличен собственик на „АБ1“ ЕООД, ЕИК 201793798 е ДИКЕНС ОГЕНЕРУЕМУ САНОМИ. Прехвърлянето на дяловете и промяната на едноличния собственик на капитала на „АБ1“ ЕООД бяха вписани в Търговския регистър по партидата на „АБ1“ ЕООД на 03.06.2018 г., с вписване под № 20180603115646.

На редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството-майка, проведено на 29.06.2018 г., беше взето решение за освобождаване на Мария Валентинова Христова като член на Съвета на директорите на емитента и за назначаване на Захарин Красимиров Гривев като член на Съвета на директорите, който да довърши мандата на освободения член. Промяната е във връзка с искане от страна на Мария Валентинова Христова за оттегляне от длъжността като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Дружеството.

Промените в състава на управителния орган бяха вписани по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 24.07.2018 г. съгласно вписване с № 20180724142015.

На 26.06.2018 г. на заседание на Съвета на директорите на „Би Джи Ай Груп“ АД, в качеството му на едноличен собственик на капитала на Би Джи Ай Имо ЕАД, е взето решение за промяна в състава на управителния орган на дъщерното дружество, а именно – Мария Валентинова Христова е освободена като член на Съвета на директорите на Би Джи Ай Имо ЕАД и на нейно място е избран Захарин Красимиров Гривев. На заседание на Съвета на директорите на Би Джи Ай Имо ЕАД от 26.06.2018 г. Захарин Красимиров Гривев е избран за изпълнителен директор на Би Джи Ай Имо ЕАД. Промяната е вписана в Търговския регистър по електронното дело на Би Джи Ай Имо ЕАД на 12.07.2018 г. под номер 20180712153955.

## 2. Информация за предоставени от Дружеството търговски заеми

През първото шестмесечие на 2018 г. компанията-майка Би Джи Ай Груп АД е предоставила следните заеми/кредитни линии на трети лица извън Групата, които не са погасени към 30.06.2018 г.:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема/кредитната линия в BGN	Неизплатена главница в BGN към 30.06.2018 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	Гранд Боровец 2013 ЕООД	заинтересовано лице – член на СД	15.05.2018	500.00	500.00	8.00%	15.05.2019



Към 30.06.2018 г. дъщерното дружество на „Би Джи Ай Груп“ АД - „Би Джи Ай Имо“ ЕАД има вземане от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в размер на 5 595 хил. лв. във връзка с поемане на задължение на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към трето лице, както следва:

На 31.01.2014 г. Съветът на директорите на „Би Джи Ай Имо“ ЕАД взе решение дружеството да встъпи като трето лице солидарен длъжник по Договор за лизинг от 17.12.2013 г. между „България Лизинг“ ЕАД и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Към 30.06.2018 г. изплатените от името на „Би Джи Ай Имо“ ЕАД във връзка с гореописания Договор за лизинг са на стойност 5 595 хил.лв.

### **3. Информация за търговия с акциите на Дружеството**

Към 30.06.2018 г. цената на акциите на Дружеството на БФБ-София АД е 0.95 лв. за акция. Минималната цена, на която са сключвани сделки на БФБ с акциите на Дружеството в периода 01.01.2018 – 30.06.2018 г. е 0.95 лв., първоначално достигната на 09.02.2018 г., а максималната – 0.98 лв. за акция, първоначално постигната на 22.03.2018 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 сключените големи сделки между свързани лица**

През разглеждания период Групата на „Би Джи Ай Груп“ АД не е сключвала големи сделки със свързани лица.

## **6. Информация проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Би Джи Ай Груп“ АД**

На 27.04.2018 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, на което беше взето решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите, което да се проведе на 29.06.2018 г. от 11:00 часа, в град София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3 със следния дневен ред:

**„Точка първа:** Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2017 г. и годишния консолидиран доклад за дейността на Дружеството през 2017 г.;

**Точка втора:** Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2017 г.;

**Точка трета:** Доклад на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2017 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;

**Точка четвърта:** Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;

**Точка пета:** Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;

**Точка шеста:** Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите реализираната печалба от дейността на Дружеството за 2017 г. в размер на 11 024,83 лв., да бъде разпределена както следва: сумата от 1102,48 лв. от печалбата за 2017 се отнася във фонд „Резервен“, останалата част от печалбата за 2017 г. в размер на 9 922,35 лв. не се разпределя;



**Точка седма:** Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Мария Валентинова Христова, Михаела Николаева Колева и „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД, с ЕИК 202623076, за дейността им за дейността им през периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г.;

**Точка осма:** Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите избира регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2018 г. съгласно препоръката на одитния комитет и предложението, направено от Съвета на директорите в писмените материали за събранието;

**Точка девета:** Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;

**Точка десета:** Доклад на управителните органи за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2017 г.;

**Точка единадесета:** Определяне на мандата на одитния комитет по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите определя мандата на Одитния комитет на 3 години, считано от датата на провеждане на общото събрание;

**Точка дванадесета:** Промяна на устава на Дружеството.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява промени в Устава на Дружеството съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение на Съвета на директорите.

**Точка тринадесета:** Промяна в състава на управителния орган и определяне на размера на възнагражденията на членовете.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява промяна в състава на Съвета на директорите и определя размера на възнагражденията на неговите членове съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;

**Точка четиринадесета:** Разни."

Поканата беше вписана по електронно дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20180512105247.

На проведеното редовно годишно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 29.06.2018 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред, изложен по-горе.

Промените в състава на управителния орган бяха вписани по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 24.07.2018 г. съгласно вписване с № 20180724142015.

## **7. 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 03.08.2018 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 11.37% съгласно предходното подавано уведомление на 18.74% към 02.08.2018 г. Съгласно получените от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД уведомления за разкриване на дялово участие от 03.08.2018 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 02.08.2018 г., възлиза на 31.90%, от които 31.89% непряко посредством ДФ Инвест Актив и ДФ Инвест Класик.

На 15.05.2018 г. Дружеството е получило уведомление от УД Актива Асет Мениджмънт АД за разкриване на дялово участие на управляваните от дружеството фондове - ДФ Актива Балансиран фонд и ДФ Актива Високодоходен фонд. Съгласно полученото уведомление дяловото участие на ДФ Актива Балансиран фонд и ДФ Актива Високодоходен фонд в капитала на „Би Джи Ай Груп“ АД, респективно в правата на глас, които могат да упражняват в Общото събрание на акционерите на Дружеството, е съответно 2.06% и 2.40% към 10.05.2018 г. В резултат общият брой права на глас, които УД Актива Асет Мениджмънт АД може да упражнява непряко в Общото събрание на акционерите на „Би Джи Ай Груп“ АД към 10.05.2018 г., възлиза на 4.46%.

На 23.02.2018 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 13.38% съгласно предходното подавано уведомление на 20.52% към 22.02.2018 г. На 23.02.2018 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 18.43% съгласно предходното подавано уведомление на 11.37% към 22.02.2018 г.



Съгласно получените от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД уведомления за разкриване на дялово участие от 22.02.2018 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 22.02.2018 г., възлиза на 31.90%, от които 31.89% непряко посредством ДФ Инвест Актив и ДФ Инвест Класик.

#### 8. Подписи на лицата, представляващи емитента

.....  
**Захарин Гривев**  
**Изпълнителен директор**

