

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа на

“Би Джи Ай Груп” АД

към 30.09.2018 г.

22 ноември 2018 г.

Към 30.09.2018 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
Би Джи Ай Имо ЕАД **100%**

1. Развитие на дейността на Групата към 30.09.2018 г.

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

Към 30.09.2018 г. Групата е реализирала финансови приходи в размер на 286 хил.лв. От тях 285 хил. лв. представляват приходи от лихви, а 1 хил.лв. са приходи, генерирани от операции с финансови активи.

През третото тримесечие на годината Групата е реализирала приходи от услуги на стойност 2 хил. лв. Те представляват приходи от предоставяне на консултантски услуги.

Към 30.09.2018 г. инвестициите на „Би Джи Ай Груп“ АД във финансови инструменти, държани за търгуване, на консолидирана база, възлизат на 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 30.09.2018 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
Общо			674

В допълнение, Групата на "Би Джи Ай Груп" АД има експозиции и към други дружества, които представляват краткосрочни вземания към компании, основно инвестиращи в недвижими имоти на обща консолидирана стойност от 12 607 хил. лв. (вкл. и вземания във връзка с цедирани заеми, първоначално предоставени от емитента). 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 на консолидирана база за първото тримесечие на 2018 г. са на стойност 78 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, за Комисия за финансов надзор и БФБ-София, банкови такси, такси за информационна агенция за публикуване на информация и др. Към края на третото тримесечие на 2018 г. са реализирани финансови разходи в размер на 304 хил.лв. Те представляват разходи за лихви по издадения от Дружеството 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 14.02.2018 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в управителя на дъщерното дружество АБ1 ЕООД. С номер 20180214121151 по електронното дело на дружеството Живко Иванов Тренчев е заличен като управител и на негово място е вписана Петя Наскова Кръстева. Промяната е извършена съгласно решение на Съвета на директорите от 02.02.2018 г. на дъщерното дружество Би Джи Ай Имо ЕАД, което е едноличен собственик на капитала на АБ1 ЕООД.

На 23.05.2018 г., въз основа на решение на Съвета на директорите от 14.05.2018 г., „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД /дъщерно 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 са вписани в Търговския регистър по партидата на „АБ1“ ЕООД.

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

В периода 01.01.-30.09.2018 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 31.03.2018 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

Към 30.09.2018 г. дъщерното дружество на "Би Джи Ай Груп" АД - "Би Джи Ай Имо" ЕАД има вземане от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 5 722 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 30.09.2018 г. изплатените от името на „Би Джи Ай Имо“ ЕАД във връзка с гореописания Договор за лизинг са на стойност 5 722 хил.лв.

3. Информация за търговия с акциите на Дружеството

Към 30.09.2018 г. цената на акциите на Дружеството на БФБ-София АД е 0.90 лв. за акция. Минималната цена, на която са сключвани сделки на БФБ с акциите на Дружеството в периода 01.01.2018 – 30.09.2018 г. е 0.90 лв., достигната на 25.09.2018 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

Към 30/09/2018 г. „Би Джи Ай Груп“ АД не е сключвало сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

6. Информация за свикано 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 е вписана по електронно дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията по номер 20180512105247.


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 02.08.2018 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.

8. Подписи на лицата, представляващи емитента



.....
Захарин Гривев
Изпълнителен директор