

# **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

към уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа на

## **“Би Джи Ай Груп” АД**

към 31.12.2016 г.

28 февруари 2017 г.

Към 31.12.2016 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 дружеството към 31.12.2016 г.

От началото на 2016 г. не са настъпвали съществени събития в дейността на "Би Джи Ай Груп" АД.

През четвъртото тримесечие на годината на консолидирана база Дружеството реализира финансови приходи на стойност 358 хил. лв., от които 348 хил.лв. представляват приходи от лихви, а 8 хил.лв. - приходи, реализирани от операции с финансови активи и промяна на валутни курсове. От началото на годината генерираните от дружеството финансови приходи възлизат на 581 хил.лв., от които 562 хил.лв. – приходи от лихви, 2 хил.лв. – приходи от дивиденди, и 17 хил.лв. са приходи, реализирани от операции с финансови активи и промяна на валутни курсове.

Към 31.12.2016 г. инвестициите на „Би Джи Ай Груп“ АД на консолидирана база във финансови инструменти, държани за търгуване са на стойност 1 284 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 31.12.2016 г. са следните:

Емитент	Вид на инструмента	Брой инструменти	Пазарна стойност ( в хил. лв.)
ТЕЦ Бобов Дол ЕАД	облигации	495	502
Булленд Инвестмънтс АДСИЦ	акции	41 231	35
Делта Кредит АДСИЦ	акции	3 560	132
БГ Инвест Пропъртис АД	облигации	306	599
Други			16
<b>Общо</b>			<b>1 284</b>

В допълнение, "Би Джи Ай Груп" АД има експозиции и към други дружества, които представляват краткосрочни вземания основно към компании, инвестиращи в недвижими имоти на обща консолидирана стойност от 11 920 хил. лв. Повече информация за отпуснатите заеми през 2016 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 четвъртото тримесечие на 2016 г. включват разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството и на Директора за връзки с инвеститорите, такси за „Централен депозитар“ АД, банкови такси, такси, заплащани на Агенция по вписванията, такси за публикуване на информация за Дружеството в медии, информационна агенция, разходи за преводачески услуги и др. Тези разходи са на стойност 9 хил.лв. От началото на годината разходите за основна дейност възлизат на 96 хил.лв. В допълнение през четвъртото тримесечие на 2016 г. са реализирани финансови разходи в размер на 262 хил.лв. От началото на годината финансовите разходи, генерирани от Дружеството са на стойност 384 хил.лв. От тях 238 хил. лв. представляват разходи за лихви по издадения от компанията-майка облигационен заем, а 133 хил.лв. – разходи за лихви по получени от Групата (емитента и дъщерното му дружество – Би Джи Ай Имо ЕАД) други заемни средства.

На 14.03.2016 г. на заседание на Съвета на директорите на „Би Джи Ай Груп“ АД беше взето решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството на 21.04.2016 г., на което да бъде гласувана промяна в състава на Съвета на директорите на емитента, а именно освобождаване на Емилия Съева Съева като член на Съвета на директорите с оглед предстоящото ѝ напускане поради лични причини и избиране на Мария Валентинова Христова за нов член на Съвета на директорите, която да довърши мандата на освободения член.

Поканата за Общото събрание на акционерите беше обявена в Търговския регистър по фирменото дело на Дружеството от дата 21.03.2016 г. под номер 20160321112047.

На 21.04.2016 г. извънредното Общо събрание на акционерите беше проведено и предложената промяна в състава на Съвета на директорите беше приета от акционерите. В резултат, както и след решение на Съвета на директорите на Дружеството от 21.04.2016 г. за избор на нов Изпълнителен член на емитента, а именно новоизбрания член – Мария Христова, на 28.04.2016 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията по електронното дело на Дружеството беше вписан новият Изпълнителен директор на емитента – Мария Христова.

На 28.06.2016 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха одобрени годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Би Джи Ай Груп“ АД за 2015 г., доклада на Съвета на директорите, на директора за връзки с инвеститорите и др. проекторешения по точките, включени в дневния ред на събранието.

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

През 2016 г. Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило следните заеми/кредитни линии на трети лица извън групата, които не са погасени към 31.12.2016 г.:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема/кредитната линия в BGN	Неизплатена главница в BGN към 31.12.2016 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване
---	----------------	-----------------------------------	-------------------------------	--	--	----------------	--------------------

1	Ахелой Агро ООД	не е свързано лице	5.4.2016	1 240 863.33	1 121 863.33	8.00%	5.4.2017
2	Ахелой Фиш ООД	не е свързано лице	25.5.2016	17 000.00	17 000.00	8.00%	25.5.2017
3	БГ Инвест Пропъртис АС	не е свързано лице	26.07.2016	200.00	200.00	8.00%	26.07.2017

Към 31.12.2016 г. дъщерното дружество на „Би Джи Ай Груп“ АД - „Би Джи Ай Имо“ ЕАД има вземане от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ на стойност 5 296 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 31.12.2016 г. изплатените от името на „Би Джи Ай Имо“ ЕАД във връзка с горепоисания Договор за лизинг са на стойност 5 296 хил.лв.

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

Към 31.12.2016 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 01.01.2016 – 31.12.2016 г. е 0.95 лв., достигната на 01.03.2016 г., а максималната цена от 1.43 лв. е достигната на 15.09.2016 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 2016 г. „Би Джи Ай Груп“ АД и дъщерното му дружество „Би Джи Ай Имо“ ЕАД не са сключвали сделки със свързани и/или заинтересовани лица, с изключение на долуописания предоставен заем на дъщерното дружество „Би Джи Ай Имо“ ЕАД от компанията-майка:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема/кредитната линия в BGN	Неизплатена главница в BGN към 31.12.2016 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване
1	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	22.1.2016	5 700.00	2 231.25	8.00%	22.7.2017

и получените заеми от дъщерното дружество „Би Джи Ай Имо“ ЕАД от долните две лица:

№	Заемодател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема/кредитната линия в BGN	Неизплатена главница в BGN към 31.12.2016 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване
1	Титан България ООД	заинтересовано лице	20.04.2016	36 000.00	36 000.00	8.00%	20.04.2017
2	Титан България ООД	заинтересовано лице	22.07.2016	36 550.00	36 550.00	8.00%	22.07.2017
3	БГ Инвест Пропъртис АД	заинтересовано лице	30.03.2016	1 000.00	1 000.00	8.00%	30.03.2017
4	БГ Инвест Пропъртис АД	заинтересовано лице	06.06.2016	34 800.00	34 800.00	8.00%	06.06.2017
5	БГ Инвест Пропъртис АД	заинтересовано лице	16.09.2016	1 000.00	1 000.00	8.00%	16.09.2017

## 6. Информация за извънредно Общо събрание на акционерите на „Би Джи Ай Груп“ АД

На 14.03.2016 г. на заседание на Съвета на директорите на „Би Джи Ай Груп“ АД беше взето решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството на 21.04.2016 г., на което да бъде гласувана промяна в състава на Съвета на директорите на емитента, а именно освобождаване на Емилия Съева Съева като член на Съвета на директорите с оглед предстоящото ѝ напускане поради лични причини и избиране на Мария Валентинова Христова за нов член на Съвета на директорите, която да довърши мандата на освободения член.

Поканата за Общото събрание на акционерите беше обявена в Търговския регистър по фирменото дело на Дружеството от дата 21.03.2016 г. под номер 20160321112047.

На 21.04.2016 г. извънредното Общо събрание на акционерите беше проведено и предложената промяна в състава на Съвета на директорите беше приета от акционерите. В резултат, както и след решение на Съвета на директорите на Дружеството от 21.04.2016 г. за избор на нов Изпълнителен член на емитента, а именно новоизбрания член – Мария

Христова, на 28.04.2016 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията по електронното дело на Дружеството беше вписан новият Изпълнителен директор на емитента – Мария Христова.

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

На 28.06.2016 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха одобрени годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Би Джи Ай Груп“ АД за 2015 г., доклада на Съвета на директорите, на директора за връзки с инвеститорите и др. проекторешения по точките, включени в дневния ред на събранието.

#### **8. Информация за получени уведомления за дялово участие в капитала на Дружеството**

На 11.10.2016 г. Дружеството е получило уведомление за разкриване на дялово участие от ДФ Инвест Класик, ЕИК 175347973, съгласно което фондът е продал 479 496 акции от капитала на „Би Джи Ай Груп“ АД на 10.10.2016 г., с което общият му дял в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, възлиза на 11.65 %. На 11.10.2016 г. Дружеството е получило уведомление за разкриване на дялово участие от ДФ Инвест Актив, ЕИК 175347998, съгласно което фондът е закупил 479 496 акции от капитала на „Би Джи Ай Груп“ АД на 10.10.2016 г., с което общият му дял в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, възлиза на 12.71 %.

На 14.12.2016 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 фондът е продал 200 170 акции от капитала на „Би Джи Ай Груп“ АД на 12.12.2016 г., с което общият му дял в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, възлиза на 9.71%. Съгласно полученото от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД уведомление за разкриване на дялово участие ДФ Инвест Класик, който също е управляван от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД, към 12.12.2016 год. притежава 14.65% от капитала на Би Джи Ай Груп АД. В резултат 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, възлиза на 24.48%.

#### **9. Подписи на лицата, представляващи емитента**

  
Мария Христова  
Изпълнителен директор

