

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА на консолидирана основа

за четвъртото тримесечие на 2014 г. на

“Би Джи Ай Груп” АД

25 февруари 2014 г.

1. Обща информация

Към 31.12.2014 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%

2. Развитие на дейността на групата

Във връзка с планираната инвестиционна дейност на Дружеството, на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 12.08.2014 г. беше взето решение за овластяване Съвета на директорите на Дружеството да сключи сделка с предмет придобиване на дълготрайни активи (дружествени дялове) по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, в хипотезата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение първо от ЗППЦК, при условие, че постъпилите суми от облигационен заем в процес на издаване и свободните средства на Дружеството са достатъчни за сключването на сделката по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Общото събрание беше проведено при условията на чл. 227 от ТЗ, поради липса на кворум на първата дата на събраниято 28.07.2014 г. На 16.09.2014 г. в 15:00 ч. изтече крайният срок за записване на корпоративните облигации, решение за които беше взето на заседание на Съвета на директорите на Би Джи Ай Груп АД от 10.06.2014 г. До изтичане на крайния срок на подписката не беше записан минималният размер на облигационния заем, съгласно условията на емисията, като в тази връзка Дружеството обяви облигационният заем за неуспешен. Съответно, сделката описана по-горе не беше сключена.

Въпреки това, Съветът на директорите на дружеството продължи да търси финансиране за инвестиционните цели на компанията. В тази връзка, на 10.10.2014 г. беше взето ново решение за сключване на облигационен заем и на 03.12.2014 г. приключи успешно подписката за частно пласиране на първа по ред емисия корпоративни облигации със следните параметри и условия:

1. Издател – Би Джи Ай Груп АД
2. Размер на сключения облигационен заем – BGN 3 962 000 (три милиона деветстотин шестдесет и две хиляди лева)
3. Брой облигации - 3 962 (три хиляди деветстотин шестдесет и два) броя
4. Номинална стойност на всяка една облигация – BGN 1 000 (хиляда лева).
5. Емисионна стойност на всяка една облигация - BGN 1 000 (хиляда лева).
6. Валута на емисията – лева.
7. Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни, с ISIN код BG2100011142;

8. Сročност и падеж на емисията – 5 (години) години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем;

9. Дата, от която тече срокът до падежа на облигациите – 03.12.2014 г.;

10. Изплащане на главницата – главницата се изплаща еднократно на падежа на емисията – 03.12.2019 г.;

11. Лихва – 6 % (шест процента) на годишна база, платима на шест месечни купонни плащания. Лихвените (купонни) плащания се изчисляват на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода върху Реален брой дни в годината;

12. Периодичност на лихвените плащания – на 6 месеца;

13. Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници – „Централен депозитар“ АД;

14. Довереник на облигационерите – довереникът на облигационерите ще бъде избран на първото Общо събрание на облигационерите от предложените от емитента най-малко две кандидатури за довереник, по реда и условията на чл. 100а от ЗППЦК.

15. Обезпечения – Дружеството се задължава да осигури предоставянето на обезпечение на емисията под формата на застраховка „Разни финансови загуби“ при „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО „ОЗК – ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД, сключена в полза на Довереника на облигационерите.

На 22.12.2014 г. беше проведено първо Общо събрание на облигационерите на Дружеството, свикано при спазване на изискванията на Търговския закон (ТЗ) с покана от Съвета на директорите на Дружеството, обявена в Търговския регистър към Агенция по вписванията с вписване № 20141209105014. Общото събрание на облигационерите одобри „ИНВЕСТБАНК“ АД за довереник на облигационерите по първата по ред емисия корпоративни облигации, издадена от Дружеството и потвърди предложението проект на договор между „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД и довереника, с който се определя възнаграждението му. Съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, договорът между „ИНВЕСТБАНК“ АД и „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е сключен на 23.12.2014 г. На същата дата беше учредена и застрахователна полица при ЗАД „ОЗК-Застраховане“ АД, обезпечаваща главницата и лихвите по облигационния заем.

В допълнение, съгласно приетото на 27.08.2014 г. решение на Съвета на директорите на Дружеството за увеличение на капитала от 5 359 000 лв. на 35 369 400 лв. и съгласно проспекта за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. и на основание чл. 92а ЗППЦК, считано от 14.01.2015 г. „Би Джи Ай Груп“ АД започна процедура по публично предлагане на 30 010 400 обикновени поименни безналични акции с право на един глас всяка. Съобщението за публичното предлагане на акциите на „Би Джи Ай Груп“ АД е оповестено в Търговския регистър от дата 14.01.2015 г. и е публикувано във вестник „Капитал дейли“ на 09.01.2015 г. и във вестник „Сегга“ на 09.01.2015 г., както и на интернет страницата на емитента (www.bgigroup.eu) и на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД

(www.intercapital.bg) – инвестиционният посредник, чрез който се осъществява публичното предлагане. Сроковете и параметрите по увеличение на капитала са както следва:

- брой акции преди увеличението: 5 359 000;
- брой на издадените права: 5 359 000;
- брой акции, предложени за записване: 30 010 400;
- съотношение между издадените права и новите акции: право/акции: 1/5.60;
- всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 5.60;
- В случай, че бъдат записани по-малко от предложените акции, но е записана и платена 1 нова акция от увеличението на капитала, дружеството увеличава капитала до записания и платен размер;
- Присвоен борсов код на издадените права: BOHM
- ISIN код на правата: BG4000002155
- номинална стойност: 1.00 лв.;
- емисионна стойност: 1.00 лв.;
- начална дата за търговия на правата на борсата: 22.01.2014 г.;
- крайна дата за търговия на правата на борсата: 04.02.2015 г.;
- начална дата за прехвърляне на правата: 22.01.2015 г.;
- крайна дата за прехвърляне на правата: 06.02.2015 г.;
- дата на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК: 13.02.2015 г.;
- начална дата за записване на акциите: 22.01.2015 г.;
- крайна дата за записване на акции от увеличението: 04.03.2015 г.;
- борсов член, упълномощен да обслужва увеличението на капитала: ИП Интеркапитал Маркетс АД;
- Банка, в която е открита набирателна сметка: ТБ Уникредит Булбанк АД;
- Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1от ЗППЦК или към 21.01.2015 г.;
- Последната дата за сключване на сделки с акции на това дружество на Борсата, в резултат на които приобретателят има право да участва в увеличението на капитала е 19.01.2015 г.

С цел реализиране на планираните инвестиции в сектора на недвижими имоти, на 03.12.2014 г., Би Джи Ай Груп АД сключи предварителен договор с Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за покупка на недвижими имоти с обща застроена площ от 210.64 кв.м., находящи се в гр. Ахелой, Община Бургас. Общата продажна цена на

имотите беше уговорена в размер на 347 000 лева с включен ДДС, платими по следния начин: минимум 75 % от цената на имотите в срок до 10.12.2014 г., а остатъкът от цената на имотите - в деня на подписване на окончателния договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт. Съгласно предварителния договор, Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ се задължи до 19.12.2014 г. да заличи учредените върху имотите ипотеки в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД. Въпреки че, Би Джи Ай Груп АД заплати сума от 271 000 лв., Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ не изпълни задължението си за заличаване на ипотеките. Така, считано от 30.12.2014 г., сумата от 271 000 лв., представляваща платената от „Би Джи Ай Груп“ АД част от продажната цена на имотите, ведно с дължимата законова лихва, представлява вземане за Дружеството.

През четвъртото тримесечие групата „Би Джи Ай Груп“ АД реализира приходи от лихви на консолидирана основа на стойност 44 хил.лв. Към 31.12.2014 г. финансовите приходи на консолидирана основа на Дружеството възлизат на 344 хил. лв., от които 65 хил. лв. представляват приходи от лихви, 53 хил. лв. са приходи от дивиденди, а 225 хил. лв. са положителни разлики от операции с финансови инструменти. Към 31.12.2014 г. инвестициите на групата „Би Джи Ай Груп“ АД във финансови инструменти на консолидирана основа са на стойност 2 775 хил.лв. Една част от тези инвестиции представляват закупени облигации от дружества, опериращи 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 на свободните средства, останали на разположение от увеличението на капитала, проведено в периода декември 2013 - януари 2014 г. до стартиране на проекти съгласно инвестиционната стратегия на Дружеството. В допълнение, групата „Би Джи Ай Груп“ АД има експозиции и към други дружества, които представляват краткосрочни заеми основно към компании, инвестиращи в недвижими имоти, както и авансови вноски за покупка на имоти, които са описани в т. 2 от доклада.

Разходите за съответния период 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 и др. В допълнение, към 31.12.2014 г. са реализирани разходи за лихви на консолидирана основа в размер на 47 хил.лв., от които 18 хил.лв. представляват натрупаната лихва по сключения през декември 2014 г. облигационен заем.

На 31.01.2014 г. Съветът на директорите на дъщерното на „Би Джи Ай Груп“ АД дружество - „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 31.12.2014 г. изплатените от името на „Би Джи Ай Имо“ ЕАД суми към „България Лизинг“ ЕАД в качеството му на солидарен длъжник по гореописания Договор за лизинг са на стойност 3 746 хил.лв.

3. Информация за предоставени от групата търговски заеми

На 07.02.2014 г. „Би Джи Ай Имо“ ЕАД е предоставило заем в размер на 46 хил.лв. на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД за срок от една година при лихвен процент 9% на годишна база.

На 28.03.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 58 хил.лв. на „Тератрейдинг“ ЕООД за срок от една година при лихвен процент 9% на годишна база.

На 09.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 200 хил.лв. на „Декар“ ООД за срок до 30.04.2015 г. при лихвен процент 6.2% на годишна база.

На 10.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 100 хил.лв. на „Декар“ ООД за срок до 31.01.2015 г. при лихвен процент 6.2% на годишна база.

На 10.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 100 хил.лв. на „Титан България“ ООД за срок от 6 месеца при лихвен процент 8% на годишна база.

На 11.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 549 хил.лв. на „Жаду“ ЕООД за срок от 6 месеца при лихвен процент 8% на годишна база.

На 16.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 37 хил.лв. на „Титан България“ ООД за срок от 6 месеца при лихвен процент 8% на годишна база.

На 19.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 48.5 хил.лв. на „Титан България“ ООД за срок от 6 месеца при лихвен процент 8% на годишна база.

На 23.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 25 хил.лв. на „Тератрейдинг“ ЕООД за срок от 6 месеца при лихвен процент 8% на годишна база.

На 23.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 780 хил.лв. на „Пропърти Инвестмънтс“ ЕООД за срок от 6 месеца при лихвен процент 6.5% на годишна база.

На 29.12.2014 г. „Би Джи Ай Груп“ АД е предоставило заем в размер на 139 хил.лв. на „Тератрейдинг“ ЕООД за срок от 6 месеца при лихвен процент 8% на годишна база.

На 29.12.2014 г. Би Джи Ай Груп АД отпуска 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 следва 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 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.

4. Информация за търговия с акциите на Дружеството

Към 31.12.2014 г. цената на акциите на Дружеството на БФБ-София АД е 1.10. лв. за акция. Минималната цена, на която са сключвани сделки на БФБ с акциите на Дружеството в периода 01.10.2014 – 31.12.2014 г. е 1.05 лв. Максималната цена от 1.10 лв. е достигната на 15.12.2014 г. и остава непроменена до края на периода, завършващ на 31.12.2014 г.

5. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на 15.07.2014 г.

На 15.07.2014 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Би Джи Ай Груп“ АД, на което бяха приети годишният финансов отчет на Дружеството за 2013 г., Докладът на Одитния комитет за 2013 г., Докладът на директора за връзки с инвеститорите за 2013 г., Докладът на управителните органи за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2013 г. Също така, на проведеното ОСА беше взето решение за освобождаване на „ТЕРАТРЕЙДИНГ“ ЕООД, ЕИК 175169442 и Николай Викторович Майстер като членове на Съвета на директорите на Дружеството и избиране на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД, с ЕИК 202623076 и Емилия Съева Съева за нови членове на Съвета на директорите, за срок до 23.04.2017 г.

С решение на Съвета на директорите от 21.07.2014 г., Емилия Съева Съева беше избрана за изпълнителен член на Съвета на директорите.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „Би Джи Ай Груп“ АД през следващото тримесечие на финансовата година

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството през първото тримесечие на 2015 г. 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. В тази връзка, ключовите рискове за „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД произтичат от планираното увеличение на капитала на компанията. В случай, че подписката бъде успешна, Дружеството ще успее да набере паричен ресурс, с който да продължи инвестиционната си програма в имотния сектор.

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, произтичаща 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 едни емитенти, 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.

7. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

8. Подписи на лицата, представляващи емитента


.....
Емилия Съева
Изпълнителен директор

