ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансовото състояние на

“Би Джи Ай Груп” АД

към 30.06.2026 г.

28 октомври 2026 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 30.10.2026 г.

От началото на 2026 г.не са настъпвали съществени събития в дейността на "Би Джи Ай Груп" АД.

През първото тримесечие на годината Дружеството е реализирало приходи от услуги в размер на 1 хил. евро. През отчетния период генерираните от дружеството финансови приходи са на стойност 77 хил. евро /150 хил. лева/ – приходи от лихви.

Към 31.03.2026 г. инвестициите на „Би Джи Ай Груп" АД във финансови инструменти, държани за търгуване, са с пазарна стойност 21 хил. евро /42 хил.лева/.

Основните инвестиции в портфейла на Би Джи Ай Груп АД към 31.03.2026 г. са следните:

Емитент	**Вид на инструмента**	**Брой инструменти**	**Пазарна стойност (в хил. евро)**
БГ Инвест Пропъртис АД	облигации	58	18
Ахелой Имо АД	акции	41 220	3
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	акции	1 000	1
Общо			**22**

В допълнение, "Би Джи Ай Груп" АД има експозиции и към други дружества, които представляват заеми основно към компании, инвестиращи в недвижими имоти, както и по договори за цесии на обща стойност 3 756 хил. евро /7 346 хил. лева/.

Вземането към 30.09.2026 г. по сключения договор за прехвърляне на акции, на Дъщерното Дружество „Би Джи Ай Имо ЕАД е 1 069 хил. евро /2 091 хил. лева/.

Разходите за дейността към края на третото тримесечие на 2026 г. възлизат на 38 хил. евро /74 хил. лева/ 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 и др. Към

30.09.2026 г. са реализирани финансови разходи в размер на 56 хил. евро. Те представляват разходи за лихви по издадения от Дружеството облигационен заем, както и по получени от емитента заеми.

На 12.08.2024 г. се състоя Общо събрание на Облигационерите на Дружеството, на, което се взе решение за удължаване срока на издължаване на емисията до 03.12.2029 г.

На 22.01.2026 г. ЗАД „ОЗК-ЗАСТРАХОВАНЕ" АД издаде **Добавък № 11** 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 премия в размер на 72 652.11 евро/ 142 095.18 лв, както следва: 1-ва вноска в размер на 12 108.68 евро, платима до 23.07.2026 г., 2-ра вноска в размер на 3 027.17евро, платима до 23.09.2026 г., 3- та вноска в размер на 3 027.17 евро, платима до 23.11.2026 г., 4-та вноска в размер на 18 163.03 евро, платима до 03.12.2026 г., 5-та вноска в размер на 18 163.03 евро, платима до 03.12.2027 г. и 6-та вноска в размер на 18 163.02 евро.

На 14.02.2024 г. СД на Би Джи Ай Груп АД взе решение да продаде своето дъщерно Дружество Би Джи Ай Имо ЕАД на Тракиец Ленд Дивелопмънт ЕООД по номинална стойност – 3 000 000 бр акции по 0.51 евро /1.00 лев/. На същата дата е сключен договор за прехвърляне на акции, цената на които е 1 530 000.00 евро /3 000 000.00 лева/, платими на траншове по 153 388 евро/ 300 000.00 лева/ до края на м. юни всяка година за 10 години. Към 31.03.2026 г. вземането на Дружеството по тази сделка е 1 069 411.44 евро /2 091 586.98 лева/.

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

В периода 01.01.2026 г. - 30.09.2026 г. за Би Джи Ай Груп АД не са възниквали съществени вземания и/или задължения.

3. Информация за търговия с акциите на Дружеството

Към 30.09.2026 г. цената на акциите на Дружеството на БФБ-София АД е 0.50 евро /0.98 лева/ за акция. Минималната цена, на която са сключвани сделки на БФБ с акциите на Дружеството в периода 01.01.2026 – 30.09.2026 г. е 0.486 евро / 0.95 лева/, достигната на 23.09.2026 г., а максималната цена е 0.53евро /1.04 лева/ за акция, достигната на 19.05.2026 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 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 третото тримесечие на 2026 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

През третото тримесечие на 2026 г. Дружеството не е получило уведомление от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД за разкриване на дялово участие и процентно е както следва:

- Дяловото участие на ДФ Инвест Класик, ЕИК 175347973, управляван от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД, в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, е 9.14 %.

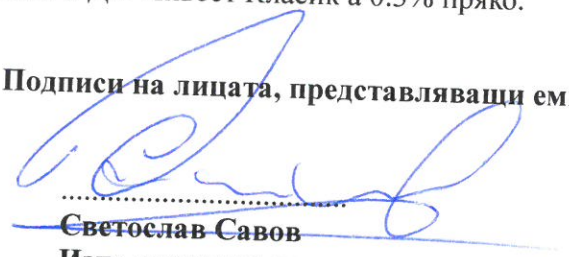
- Дяловото участие на ДФ Инвест Актив, ЕИК 175347998, управляван от УД Инвест Фонд Мениджмънт АД, в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, е 9.81 %.

- Дяловото участие на УД Инвест Фонд Мениджмънт АД, ЕИК 175256096 в капитала на Дружеството, респективно в правата на глас, които може да упражнява в Общото събрание на акционерите на Дружеството, е 0.03 %.

Така 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 30.09.2026 г., възлиза на 18.98%, от които 18.95% непряко посредством ДФ Инвест Актив и ДФ Инвест Класик а 0.3% пряко.

7. Подписи на лицата, представляващи емитента



.....

Светослав Савов

Изпълнителен директор