

ДОКЛАД
от СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

по чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

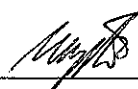
за целесъобразността и условията на сделката по точка първа от дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, което ще се проведе на 28.07.2014 г. от 10:00 часа, в седалището по адрес на управление на Дружеството в гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.

Съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), чиито разпоредби са съответно приложими към дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, за извършване на определени сделки от управителните органи на Дружеството е необходимо предварително изрично овластяване от Общото събрание на акционерите.

Към настоящия момент Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира осъществяването на една сделка, за която е необходимо овластяване от свиканото на 28.07.2014 г. Общо събрание на акционерите при условията на чл. 114 ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение първо от ЗППЦК, а именно – придобиване на активи (дружествени дялове) над определената в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК стойност, в резултат на което за Дружеството ще възникне задължение към трето лице на стойност, надхвърляща стойността съгласно цитираната разпоредба, както следва:

- **сключване на договор със „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД с цел придобиване на 100% от дружествените дялове от капитала на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД, по определената в настоящия доклад цена.**

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК във връзка с чл. 46 от Наредба № 2 на КФН преди Общото събрание на акционерите да вземе решение относно посочената сделка, Съветът на директорите представя пред акционерите следната информация:



I. Описание на предложената сделка:**1. Предмет на сделката:**

Предмет на предлаганата сделка е придобиването от страна на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД на 100% от дяловете от капитала на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД. Към настоящия момент насрещната страна по сделката „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД не е собственик на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД, но ще се задължи да придобие 100% от дяловете и да ги прехвърли на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД след приключване на правните спорове относно имотите на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД. С оглед на изпълнението на това задължение в сделката е предвиден 4-годишен срок, като в същият срок е отложено и пълното плащане на цената по нея.

2. Стойност на сделката:

В съответствие с водените преговори с потенциалната насрещна страна „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, Съветът на директорите планира и съответно предлага на Общото събрание да вземе решение за сключване на описаната сделка на цена не по-висока от 3 000 000 (три милиона) евро за 100% от дяловете от капитала на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД.

3. Лица, в чиято полза се сключват сделката:

Предложената сделка се сключва в интерес на договарящите страни. Плащането по сделката ще бъде извършено в полза на „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД. За страните по сделката не възникват задължения, които да бъдат изпълнени в полза на трето лице.

Информацията относно икономическата изгода за „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД от предложената сделка е представена в т. III по-долу.

4. Друга съществена информация във връзка с предложената сделка:**4.1. Съотношение на стойността на предложената сделка със стойността на активите:**

	Стойност на активите по счетоводен баланс (в хил. лв.)	Стойност на сделката (в хил. лв.)
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2013 г.	2 463	до 5 867
Счетоводен баланс към 31.03.2014 г.	5 181	до 5 867

Съобразно изискванията на чл. 114 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите на Дружеството следва да овласти Съвета на директорите за сключването на сделка, в резултат на която Дружеството придобива активи на обща стойност над една трета от пониската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството, в резултат което за Дружеството възниква задължение към трето лице на стойност, надхвърляща стойността съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Стойността на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2013 г. е 2 463 хил. лева, а съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2014 г. е 5 181 хил. лева.

Следователно стойността на предложената сделка следва да се определя съобразно пониската стойност на активите, а именно 2 463 хил. лева - стойността на активите съгласно последния одитиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

4.2. В съответствие с изискването на разпоредбите на гл. 14 от Търговския закон, в случай, че Общото събрание на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД овласти Съвета на директорите да сключи предлаганата сделка, Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще придобие актив (дружествени дялове) при условията, посочени в т. 1.1. погоре. Плащането по сделката ще се извърши като при сключването бъде заплатени 2 млн. евро, а окончателното плащане в размер до 3 млн. евро ще бъде уточнено съобразно с постигнатите от „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД резултати. Средствата за плащане по сделката ще бъдат осигурени от облигационна емисия, издадена от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД на стойност 5 млн. лева и от свободни средства на дружеството.

Съветът на директорите следва да бъде овластен да предприеме всички правни и фактически действия, необходими във връзка със сключване на посочената сделка.

II. Страни по предложената сделка и заинтересувани лица:

Предложената сделка по точка I.1. ще бъде сключена между „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД като и „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД. „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175134509, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Боряна“ № 63.

В описаната по точка I.1. сделка не участват заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

III. Икономическа изгода на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД:

„ТРАНС ЕЪР“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 106608989, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе - 7-ми км“ № 135 е собственик на недвижим имот и сгради, находящи се в непосредствена близост до Летище „София“, като към настоящия момент същият е предмет на висящ съдебен спор.

„САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е професионална консултантска фирма, натрупала опит в областта на сделките и цялостно управление на проекти в областта на недвижимите имоти, включително в разрешаването на съдебни и извънсъдебни спорове, касаещи правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти. „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД не е собственик на дружествените дялове от капитала на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД, като към настоящия момент води преговори с едноличния собственик на капитала за тяхното придобиване.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, като публично дружество, което извършва инвестиционна дейност в сферата на недвижимите имоти, в изграждането на нови обекти, както и в инвестирането в проблемни и подценени активи, има интерес да придобие притежаваните от „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД имоти в близост до Летище „София“. В същото време, доколкото към настоящия момент посочените имоти са предмет на правни спорове, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД няма интерес да придобие дружествените дялове от капитала на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД директно от техния едноличен собственик.

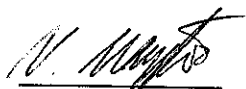
В тази връзка, с оглед водените между „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД и „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД преговори, Съветът на директорите предлага сключване на сделка, съгласно която „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да закупи актива, необременен от тежести и чист от права на трети лица, като придобие 100 % от дружествените дялове на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД след успешното приключване на водените съдебни спорове по отношение на цитираните недвижими имоти.

Доколкото притежаваните от „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД недвижими имоти представляват атрактивен и подценен към настоящия момент актив, Съветът на директорите счита предлаганата сделка за икономически оправдана. Въпреки, че към настоящия момент „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД не е собственик на дружествените дялове от капитала на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД, същото води преговори с едноличния собственик на капитала за тяхното придобиване, а опитът и капацитетът, с който дружеството разполага в проектирането и управлението на недвижими имоти, са от съществено значение за благоприятното развитие на съществуващия правен спор с предмет недвижимите имоти, притежавани от „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД.

Въпреки това, с оглед максимална защита на интересите на акционерите в „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, в случай, че „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД не приключи успешно водените съдебни спорове по отношение на имотите, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД няма да придобие 100 % от дружествените дялове от капитала на „ТРАНС ЕЪР“ ЕООД, а „САВАНТЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД ще дължи връщане на платената за тяхното придобиване цена, определена съобразно т. 1.2 по-горе. В допълнение „САВАНТЕЛБУЛ“ ЕООД ще обезпечи задължението си за прехвърляне на дяловете/връщане на парите.



С оглед гореизложеното, Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД счита, че предложената сделка е целесъобразна и предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяването на Съвета на директорите за сключване сделка с предмет придобиване на активи (дружествени дялове) по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение първо от ЗППЦК, съгласно направеното предложение от Съвета на директорите.



Николай Майстер



„ТЕРАТРЕЙДИНГ“ ЕООД



(представявано от управителя Николай Майстер)