

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа

**30 010 400 ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ БЕЗНАЛИЧНИ
АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС**

ДАТА: 24.11.2014 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ с Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.

Членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Информация относно отговорните лица, включително лицата, изготвили проспекта и обхвата на отговорността им е представена по т. 1 от този документ.

Проспектът за публично предлагане на акции на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите могат да получат Проспекта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в:

Емитент:	„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД
Адрес:	гр. София, ул. „Добруджа” 6, ет. 3
Телефон:	(+359 2) 921 05 10
Факс:	(+359 2) 921 05 21
Лице за контакт:	Емилия Съева

Инвестиционен посредник:	ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД
Адрес:	гр. София, ул. „Добруджа” 6, ет. 3
Телефон:	(+359 2) 921 05 10
Факс:	(+359 2) 921 05 21
Лице за контакт:	Николай Майстер

Проспектът „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД може да бъде получен и от „Българска фондова борса – София” АД след приемането на ценните книжа на Дружеството – предмет на предлагане с този Проспект, за борсова търговия.

Допълнителна информация за „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД може да бъде открита на интернет адреса на Комисията за финансов надзор www.fsc.bg.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, характерни за дружеството, са подробно представени в т. 4 от Регистрационния документ, а рисковите фактори, свързани с инвестиране в предлаганите акции, са представени в т. 3 от Документа за предлаганите ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	6
2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
3	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	9
4	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	11
	4.1 Секторни рискове.....	11
	4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове).....	13
	4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството.....	18
	4.4 Системни рискове	18
5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	22
	5.1 История и развитие на Дружеството	22
	5.2 Важни събития	23
	5.3 Данни за основните банки, инвестиционни посредници, дружества, предоставящи консултации на Емитента	24
	5.4 Инвестиции	25
6	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	36
	6.1 Основни дейности.....	36
	6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството.....	43
	6.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството	43
	6.4 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	44
	6.5 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция.....	44
7	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	45
8	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ	46
	8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях	46
	8.2 Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството	46
9	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	47
	9.1 Финансово състояние	47
	9.2 Резултати от дейността	49
10	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	50
	10.1 Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)	50
	10.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента	52
	10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента	54
	10.4 Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента	55
	10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.4	55

11	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	56
12	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	57
12.1	Макроикономическа рамка	57
12.2	Пазар на недвижими имоти	64
12.3	Жилищни имоти	65
12.4	Ваканционни имоти	67
12.5	Офис площи	67
12.6	Търговски площи	68
12.7	Индустриални и логистични площи	69
12.8	Земеделска земя	70
12.9	Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ	71
12.10	Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година	72
13	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	73
14	УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	74
14.1	Информация за Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД	74
14.2	Висши ръководители на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД	77
14.3	Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. и т. 14.2 от този документ лица	77
14.4	Декларации на членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД	78
14.5	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента	78
15	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	79
16	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	81
16.1	Мандат на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД	81
16.2	Мандатът на настоящия Съвет на директорите:	81
16.3	Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта ..	81
16.4	Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.	81
16.5	Спазване на режима/ режимите за корпоративно управление.	82
17	ЗАЕТИ ЛИЦА	83
17.1	Брой заети лица	83
17.2	Акционерни участия и опции	83
18	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	84
18.1	Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента	84
18.2	Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК	84
19	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	86

20	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	87
20.1	Историческа финансова информация	87
20.2	Проформа финансова информация	87
20.3	Одитирана историческа годишна финансова информация	87
20.4	Междинна и друга финансова информация	87
20.5	Политика по отношение на дивидентите	88
20.6	Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства	88
20.7	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	88
21	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБСЛУЖВАЩАТА БАНКА И ДРУГИ ПАРТНЬОРИ на емитента	89
22	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	91
22.1	Акционерен капитал	91
22.2	Устав	92
23	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	100
24	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	101
25	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	102
26	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	103

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на този Регистрационен документ е възложено на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД и на АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”.

Инвестиционният посредник „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД (за информация вж. т. 21 от документа) е отговорен за информацията, представена в този регистрационен документ. С подписа си в края на този документ изпълнителният директор на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД Николай Майстер декларира, че при изготвянето на този документ инвестиционният посредник е положил необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ” (за информация вж. т. 21 от документа) е отговорно за правната част от информацията, представена в този регистрационен документ. С подписа си в края на този документ управляващият съдружник на дружеството Виктор Токушев декларира, че при изготвянето на този документ адвокатското дружество е положило необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД Емилия Съева Съева и „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД (за информация вж. т. 14 от Регистрационния документ) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си в края на този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Изпълнителният директор на Дружеството с подписа си в края на този документ декларира, че този документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на годишния финансов отчет на Дружеството на неконсолидирана база за 2011 г. - „АТА КОНСУЛТ” ООД, отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовия отчет на Дружеството. Съставителят на годишните финансови отчети на Дружеството на неконсолидирана база за 2012 г. и 2013 г. и на междинните финансови отчети на неконсолидирана база към 30.09.2012 г., 30.09.2013 г. и 30.09.2014 г., както и на междинния финансов отчет на консолидирана база към 30.06.2014 г. – Наталия Амзина (за информация вж. т. 21 от този документ) отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор „ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ” ООД (за информация вж. т. 2 от този документ) – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Неразделна част от проспекта са приложените към същия декларации от съставителите на финансовите отчети и от одитора на Дружеството, с които тези лица

декларират, че изготвените и одитирани финансови отчети не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

На редовното Общо събрание на дружеството, проведено на 15 юли 2014 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2014 г. е избрано „ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ООД. Одиторът е извършил независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

„ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ООД е регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в Република България.

	„ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ООД
Диплома ИДЕС	086
Адрес	гр. Варна, ул. „Струга“ № 23, ет. 7, ап. 226
Телефон	(+ 359) 52 608 874
Електронна поща	office@pocompany.com

„ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ООД е одитирало годишните счетоводни отчети на дружеството от учредяването му през 2007 г., като от 2009 г. до 2013 г. отговорен одитор при извършване на одитните ангажменти е бил Илия Илиев, регистриран одитор с ИДЕС номер 0483. В съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, водещ одитор при одита на годишните финансови отчети на Дружеството за 2014 г. ще бъде Валентина Николова-Иванова, регистриран одитор с ИДЕС номер 0617.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани.

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Данните в Таблица 1 са от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и 31.12.2013 г. и от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.09.2012 г., 30.09.2013 г. и 30.09.2014 г.

Таблица 1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА ЗА ПЕРИОДА 2011-30.09.2014 г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели	31.12.2011*	30.09.2012	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2013	30.09.2014
Общо приходи от дейността	—	—	—	—	—	
Общо разходи по икономически елементи	(81)	(27)	(33)	(24)	(32)	(282)
Финансови приходи/разходи (нето)	(2)	(1)	(1)		(1)	19
Печалба/загуба преди облагане с данъци	(83)	(28)	(34)	(24)	(33)	(263)
Нетна печалба/загуба от дейността	(83)	(28)	(34)	(24)	(33)	(263)
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	(0.42)	(0.14)	(0.17)	(0.12)	(0.17)	(0.05)
Сума на активите	223	192	188	170	2463	5187
Нетекущи пасиви	—	—	—	—	—	—
Текущи пасиви	6	3	5	11	13	140
Собствен капитал	217	189	183	159	2450	5047
Основен капитал	200	200	200	200	2500**	5359
Брой акции (хил.бр.)	200	200	200	200	2500**	5359

*Към 31.12.2011 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в производство по ликвидация, решение за което е взето на Общо събрание на акционерите, проведено на 12.08.2011 г. Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2011 г. са изготвени на база Счетоводен стандарт 13 „Отчитане при несъстоятелност и ликвидация“, който се отнася до предприятия, които не са действащи според общоприетата концепция за действащо предприятие. На проведеното на 23.04.2012 г. Общо събрание на акционерите се приема решение процедурата по ликвидация да бъде прекратена и дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да бъде продължена.

**Към 31.12.2013 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в процедура по увеличаване на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на акции. Към датата на отчета за финансовото състояние ефективно по набирателни сметки на Дружеството са внесени 2 300 хил. лв. от записаните нови акции (информация в тази връзка е представена по-долу в т. 10 от Регистрационния документ).

Данните в Таблица 2 са от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2014 г.

Таблица 2. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА КЪМ 30.06.2014 г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели	30.06.2014
Общо приходи от дейността	--
Общо разходи по икономически елементи	271
Финансови приходи/разходи, (нето)	6
Печалба/загуба преди облагане с данъци	(265)
Нетна печалба/загуба от дейността	(265)
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	(0.05)

Сума на активите	5182
Нетекущи пасиви	—
Текущи пасиви	137
Собствен капитал	5045
Основен капитал	5359
Брой акции (хил.бр.)	5359

4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите, издадени от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции.

Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.

Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите по преценка на съставителите на Проспекта. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение.

4.1 Секторни рискове

Дружеството оперира и планира да продължи да развива дейност основно в сферата на недвижимите имоти. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се стреми да инвестира в проблемни активи, офис и индустриални площи, земеделски земи и гори, като инвестициите могат да бъдат реализирани както чрез директна покупка на недвижими имоти, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

Оперативните и финансови резултати на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който дружеството ще оперира. В тази връзка по-долу са представени основните рискове и несигурности, характерни за сектора на недвижимите имоти, в който дружеството инвестира приоритетно.

Общи секторни рискове. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (земеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

В допълнение, забавен икономически растеж в страната или Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития ще доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени. Активите на Дружеството ще бъдат инвестирани в недвижими имоти и/или в дружества инвестиращи в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира приходи от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване. Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем (а не за лично ползване). Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството ще се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти. Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена

инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключването на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда. Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем/лизинг/аренда или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

Риск от непокрита от застраховки загуби. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения ще бъдат определяни от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Въпреки това, Дружеството ще бъде изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт”) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране. Дружеството възнамерява да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационен заем. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

Рискове, свързани с липсата на доказана история в реализирането на инвестиционни проекти. Въпреки че, дружеството е учредено през 2007 г., до настоящия момент то все още не е отчитало резултати от същинска инвестиционна дейност. Първите инвестиции на Дружеството в сферата на недвижимите имоти бяха реализирани в началото на 2014 г. след проведената процедура по увеличаване на капитала на компанията през периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г. Една част от набраните средства бяха вложени в дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, а друга част бяха използвани за учредяване на дъщерно дружество, което от своя страна също реализира експозиция към компания с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти. С оглед изложеното може да се обобщи, че към настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има само непреки инвестиции в сферата на недвижимите имоти. Дружеството не успя да реализира

двата планирани инвестиционни проекта, които бяха подробно описани в Проспекта за първично публично предлагане на акции от 29.05.2013 г. и Допълнението към него, одобрени от КФН съответно с Решение № 649 – Е от 15.08.2013 г. и Решение № 947 - Е от 13.12.2013 г., поради факта, че не успя да набере достатъчен капиталов ресурс.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да ползва средствата от настоящото увеличение на капитала за реализацията на нови инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти, както чрез преки, така и косвени инвестиции, а именно чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

Поради факта, че към настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД все още не е реализирало продажба на дялови участия от дружествата, в чиито акции е инвестирало в началото на 2014 г., в т.ч. и дружества, опериращи в сферата на недвижимите имоти, счита се, че компанията няма доказана история в реализирането на инвестиционни проекти, постигането на определени инвестиционни цели или финансови резултати. Отчитайки тези факти, Дружеството е привлякло за членове на управителния орган лица с доказани качества, квалификация и професионален опит.

Зависимост от ключови служители. За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от членовете на управителния орган в краткосрочен план може да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал.

Оперативен риск. Това е рискът от неполярно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на Съвета на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички членове на Съвета на директорите са лица с доказана репутация и квалификация.

Риск от неосъществяване на дейност, включително в резултат на неуспешно осъществяване на публичното предлагане. До началото на 2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не беше осъществявало дейност от учредяването си през 2007 г. основно поради настъпването на икономическата и финансова криза, което впоследствие стана причина и за намаляване капитала на компанията през 2009 г., а по-късно и за стартиране на процедура по доброволна ликвидация на Дружеството – през 2011 г.

След възстановяването на дейността на Дружеството през 2012 г. и след проведената процедура по увеличаването на капитала в периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г., в началото на настоящата година „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД реализира първите си инвестиции чрез закупуване на дялове от капитала на дружества, опериращи приоритено в имотния сектор, както и чрез учредяване на дъщерно дружество, което също има експозиция към компания с предмет на дейност в сферата на недвижимите имоти. Дружество не успя да реализира преки инвестиционни проекти в сегмента на недвижимите имоти и възобновяемите енергийни източници, които планираше да осъществи със средствата от увеличението на капитала, което приключи в началото на 2014 г. Причината за това беше недостатъчният размер на набрания капиталов ресурс, а по отношение на планирания инвестиционен проект в сферата на възобновяемите енергийни източници – и продължилата неяснота относно законодателството,

регламентиращо дейността и по-конкретно таксите, с които се облагат приходите на производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници, както и цената, по която ще бъде изкупувана произвежданата от тях енергия. Поради това обстоятелство акумулираните средства от увеличението на капитала бяха вложени приоритетно в непреки инвестиции, упоменати по-горе.

В случай, че настоящото увеличение на капитала е успешно, 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 (виж секция 5.4 Инвестиции). В тази връзка при набиране на необходимите средства за реализиране на планираните инвестиции, рискът от неосъществяване на дейност намалява значително. В случай на неуспешно увеличение на капитала или акумулиране на недостатъчен паричен ресурс за осъществяване на планираните инвестиционни проекти, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще продължи да следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови), като ще се стреми да съкрати както сроковете за набиране на подобни средства, така и сроковете за инвестиране на вече набрани средства, за да намали риска от неосъществяване на дейност. Понастоящем „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в процес на издаване и на облигационна емисия с максимален размер 5 млн.лв. съгласно решение на Съвета на директорите от 10.10.2014 г. При успешно сключване на облигационния заем, средствата, набрани от емисията ще бъдат използвани за осъществяване на инвестиции 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.

Риск от влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност. Отчитайки факта, че „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД вече е реализирало непреки инвестиции в сферата на недвижимите имоти чрез учредяване на дъщерно дружество с експозиции към компании с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, както и чрез покупка на финансови инструменти от капитала на дружества, опериращи в имотния сектор, както и обстоятелството, че компанията има готовност за започване и на нови инвестиционни проекти в имотния сектор, в случай на увеличение на капитала с достатъчен размер, необходим за стартиране реализацията на планираните инвестиционни проекти от Дружеството, рискът от влошаване на финансовото състояние вследствие липсата на приходи поради неосъществяване на реална стопанска дейност, значително намалява. Въпреки това, следва да се отбележи, че съществува известен период от време преди инвестиционният проект да започне да генерира приходи за Дружеството. Независимо от това, наличието на високо квалифициран управителен орган с доказан професионален опит осигурява възможност за ефективно управление на инвестирания капитал и разходите по проекта по начин, който да осигури стабилно финансово развитие на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. Именно този факт и стриктното управление на разходите намаляват риска от влошаване на финансовото състояние на Дружеството.

Ликвиден риск. Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. В случай на

увеличение на капитала с достатъчен размер, необходим за стартиране реализацията на планираните инвестиционни проекти от Дружеството, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще разполага с гъвкав ресурс от собствен капитал, който ще му осигури необходимите средства за финансиране на оперативната и инвестиционната дейност. Дружеството ще се стреми да намали риска от недостиг на ликвидни средства чрез предприемане на инвестиции и строителни работи след внимателно разработване на инвестиционна програма и оптимизиране на разходите, свързани с реализацията ѝ.

Кредитен риск. Кредитният риск представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. В своята дейност, Дружеството може да бъде изложено на увеличаване на кредитния риск в случаите, когато плаща на доставчици авансово (например за материали и изграждането на нови проекти). За да се намали максимално този риск, Дружеството ще анализира подробно и задълбочено финансовото състояние и репутацията на съответните доставчици и при необходимост ще изисква гаранции за добро изпълнение. Дружеството ще бъде изложено на кредитен риск и в случаите на покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти, в които също е възможно да инвестира. Тук кредитният риск е свързан с риска от неплащане от страна на длъжника. Възникването на този риск е възможно при наличието на две основни хипотези – финансови затруднения на длъжника, вкл. при процедури по несъстоятелност, ликвидация и др., и неплащане, поради оспорване съществуването на вземането от страна на длъжника. В тези случаи Дружеството може да понесе загуби, но вероятността за това се ограничава от обстоятелството, че Дружеството ще се стреми да закупува предимно вземания, обезпечени с недвижими имоти. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще спазва определени изисквания при покупка на вземанията, които да намалят риска от неплащане и които да осигуряват, че стойността на предоставеното обезпечение няма да спада под стойността на закупеното вземане. Дружеството ще има уставена програма за постоянна оценка пазарната стойност на предоставените обезпечения по закупените вземания.

Към настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД чрез дъщерното си дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД притежава и необезпечено вземане на стойност 3 086 хил.лв. към компания, оперираща в сектора на недвижимите имоти. В края на м. януари 2014 г. Съветът на директорите на дъщерното 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. С Договора за финансов лизинг на недвижими имоти № BL 30/17.12.2013 г. „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ са сключили договор за обратен финансов лизинг. Съгласно договора „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е прехвърлило на „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД притежаваните от него недвижими имоти, а именно поземлен имот и сграда в процес на изграждане, представляваща апартаментен хотелски комплекс, разположени в к.к. Боровец. Покупната цена, която „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД е заплатило за имотите е в размер на 2 735 411,56 евро без ДДС. Лизинговата цена, която следва да бъде изплатена е в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС.

Вземането на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ в размер на 3 086 хил.лв. възниква във връзка с изплатените

от името на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД суми към „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД в качеството му на солидарен длъжник по гореописания Договор за финансов лизинг. Плащанията, извършени от Дружеството по лизинга, не са обезпечени, а като гаранция за тях се приема възможността за придобиване на недвижимите имоти. С встъпването в договора за лизинг „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД получи възможността да осъществи правото, което лизингополучателят има, а именно да придобие недвижимите имоти след изтичане на срока на лизинга и заплащане на лизинговите вноски. При плащане на лизинговите вноски от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, лизингополучателят няма да реализира правата си по договора за лизинг и собствеността върху имотите ще премине в дъщерното дружество.

При упражняване на опцията за придобиване на недвижимите имоти от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД ще бъдат изцяло уредени отношенията с „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ във връзка с изплащане на лизинговите вноски. В този случай придобиването на собствеността върху имотите от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД ще представлява непряка инвестиция от страна на Емитента в имотния сектор. В обратната хипотеза – ако „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД не упражни опцията за придобиване на недвижимите имоти, платените от дъщерното дружество суми ще представляват вземане към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ. При тази втора хипотеза кредитният риск за „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД ще бъде контролиран чрез задълбочено съблюдаване финансовото състояние и развитие на длъжника, възможно е изискването на допълнителни гаранции и/или обезпечения, както и начисляване на лихвени плащания върху вземането.

Риск, свързан с конкуренцията на пазарите (сегментите), на които Дружеството предвижда да оперира. Към настоящия момент на пазара на недвижими имоти се наблюдава засилена конкуренция между стоителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, земеделски кооперации, търговски банки, физически лица и други, въпреки че конкуренцията е по-слаба в сравнение с периода в началото на финансовата криза, тъй като голяма част от неефективните и неконкурентоспособни играчи в този сегмент отпаднаха. Конкуренцията в сектора би могла да понижи маржовете на печалба на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Липсата на дългосрочни задължения, несигурни вземания или обвързаност с обезценени проекти с отрицателна или ниска доходност - фактори, които характеризират не малка част от участниците на пазарните сегменти на недвижими имоти, осигуряват на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД стабилност и по-добра възможност за реализиране на планираните инвестиции. Тези преимущества допринасят за по-висока конкурентоспособност на Дружеството. В допълнение, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД разполага с високо квалифициран управителен орган, който има задълбочени познания в тези области, което допълнително осигурява конкурентно предимство.

Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции след задълбочен и широкообхванат анализ. Дружеството предвижда да предприема проекти и да осъществява изпълнението им при възможно най-добрите условия, които са му достъпни. В тази връзка, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри условия за

изпълнение от пазарните. Дружеството ще следи стриктно за спазването на тези условия до окончателното приключване на сделката, като по този начин ще осигурява оптимална реализация на инвестициите си, съответно оптимална доходност за своите акционери.

4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството

Информация за рисковете, свързани с инвестирането в акциите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е представена в т. 3 от Документа за предлаганите ценни книжа.

4.4 Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната, включително влиянието на последната глобална финансова и икономическа криза

Като малка отворена икономика, България е изправена пред риска от външни шокове, както при неотдавнашната глобална икономическа криза. Спад в икономическия растеж на основните търговски експортни партньори на България (като Германия, Румъния, Турция, Италия и Гърция), може да окаже значително отрицателно въздействие върху износа на България за в бъдеще и по този начин да засегне икономическия растеж на страната. Повишаването на цените на горивата намали конкурентноспособността на българската икономика и зависимостта от вноса на горива увеличи валутния риск, свързан с колебанията на щатския долар.

Реакцията на международните инвеститори към събития, случили се в рамките на определен пазар, може да предизвика ефект на „заразяване“, при който цял един регион или клас инвестиции изгубва привлекателността за международните инвеститори. Така България би могла да бъде неблагоприятно засегната от негативните икономически или финансови развития в други държави-членки на ЕС (като Гърция, Италия, Португалия и Испания) или страни с кредитни рейтинги, подобни на тези на България. В резултат на неотдавнашната глобална икономическа криза икономиката на България, включително brutния вътрешен продукт, нивата на растеж и заетост, са неблагоприятно засегнати от ефекта на доминото и подобни развития биха могли да се отразят на българската икономика в бъдеще.

Значително по-високите нива на суверенни дългове в някои страни от Еврозоната са засегнали националните икономики и рискът от свиването на ликвидността се е увеличил в Европейския съюз. По-нататъшно понижение на суверенните рейтинги на дълга, включително и тези на основните търговски партньори на България, може да доведе до повишен риск от свиване на кредитирането, което, от своя страна, може да има значителен неблагоприятен ефект върху българската икономика.

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за

прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

В последните години фирмите изпитват остър недостиг на парични средства поради ограниченото банковото кредитиране и забавянето на плащанията от клиенти.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му

Неблагоприятни промени в законодателството. От определящо значение за дохода на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е запазването на текущия данъчен режим, а именно облагането на дивидентите с 5% данъчна ставка. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от този данъчен режим. В допълнение дейността на Дружеството и сферите, в които то планира да развива инвестиционна дейност – производство на енергия от възобновяеми енергийни източници и недвижими имоти са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Валутен риск. Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сринове в стойността на българския лев. Но фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

Кредитен риск. През месец юни 2014 г. международната рейтингова агенция Standard & Poor's понижи дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута с една стъпка от 'BBB/A-2' на 'BBB-/A-3' със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция изтъква като основна причина за ревизията на рейтинга нестабилната политическа ситуация. Според S&P сегашната политическа среда продължава да поставя предизвикателства за осъществяването на необходимите реформи за справяне с дългосрочни институционални и икономически проблеми и възпрепятства растежа. Като основен индикатор за недостатъчен растеж е посочен средният реален икономически растеж за периода 2010 г. - 2013 г., който е

оценен на под 1%. Като силни страни на рейтинга, които подкрепят стабилната перспектива и балансират рисковете от политическа нестабилност, са посочени фискалната гъвкавост и ниските нива на дефицит и държавен дълг.

Повишаването на кредитния рейтинг на страната би имал положителен ефект върху привличането на инвестиции в страната и би подобрил условията, при които може да се получи международно финансиране.

Инфлационен риск. През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да прогнозират бъдещи си резултати. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи. Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната.

Политически риск. Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Въпреки политическите процеси, които се наблюдават в страната през последната година и половина, към момента за България не са налице рискове от сериозна дестабилизация в икономическата политика на страната. През изминалите 20 години в България имаше няколко политически кризи и повечето бяха разрешени без значително влияние върху инвестиционната среда в дългосрочен план. Очаква се новото правителство, което следва да се формира при предстоящите парламентарни избори, да продължи да следва принципите на управление и външнополитическата ориентация на България като член на Европейския съюз и НАТО, която в това си качество, е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към ЕВС, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Риск, свързан с безработицата. В резултат на промяната на демографската структура на населението се увеличава дялът на хората в работната сила, които не са достатъчно мобилни или са с ниска квалификация. Като следствие от това, през последните няколко години естествената норма на безработица се повиши до 10-11%. Съответно приносът ѝ към растежа на потенциалния БВП е отрицателен. При управлението на последните няколко правителства липсваха адекватни мерки за справяне с този проблем. Това е сред основните причини да се очаква допълнително увеличаване на естествената норма на безработица през следващите две години.

Броят на заетите в икономиката следва да започне да нараства при наличие на ръст в икономиката на страната. Очакванията на Агенцията за икономически анализи и

прогнози са нивото на безработица да започне да намалява през настоящата година (за първи път след 2008 г.), като се прогнозира средногодишната стойност на показателя за 2014 г. да бъде 12.7%, а през 2015 г. тя да намалее допълнително до около 12%.

Лихвен риск. Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от дружеството при осъществяване на различни проекти.

Емитентът може да управлява лихвения риск посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

Други системни рискове. Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1 История и развитие на Дружеството

Юридическо и търговско наименование	Наименованието на Дружеството е „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД (което се изписва на латиница “BGI GROUP” AD). Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.
Място и номер на регистрация	„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е вписано в Регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд с Решение № 1 по ф.д. № 3494/2007 г. на Софийски градски съд, партиден № 115891 рег. 1, том 1588, стр. 77, а към настоящия момент е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 175245089.
Дата на учредяване	„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 28.02.2007 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.
Седалище и адрес на управление	Република България, гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3; телефон: (+3592) 92 10 510; факс: (+359 2) 92 10 521; електронна страница: www.bgigroup.eu
Правна форма	„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон. ¹
Предмет на дейност	Покупка и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция, строителна и предприемаческа дейност, както и всяка дейност, която не е забранена със закон.
Решение на КФН за вписване в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН	„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е вписано като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН с Решение № 514 – ПД от 15 май 2008 г.
Приложимо право	„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България.

¹ Търговски закон (обн. ДВ. бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения)

5.2 Важни събития

От учредяването си до датата на изготвяне на този регистрационен документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, не е извършвало промени в предмета си на дейност и няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения.

Дружеството е учредено на 28.02.2007 г. и е вписано на 06.03.2007 г. в Регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд с Решение № 1 по ф.д. № 3494/2007 г. на Софийски градски съд, партиден № 115891 рег. 1, том 1588, стр. 77. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е учредено с капитал 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Дружеството е учредено с едностепенна система на управление - Съвет на директорите в състав: Николай Викторович Майстер – Изпълнителен директор; Михаела Николаева Колева – Председател на Съвета на директорите и Десислава Славчева Мангаракова - член на Съвета на директорите.

С решение от 08.06.2007 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение са вписани следните промени по фирменото дело на Дружеството: променя се системата на управление от едностепенна в двустепенна. Вписва се Надзорен съвет в състав Майией Вишневски, Януш Анджей Сятковски – Председател на Надзорния съвет, и Анджей Лешек Качоровски – Заместник-председател на Надзорния съвет. Вписва се Управителен съвет в състав – Яцек Артур Ладни – Председател, Николай Викторович Майстер – Заместник-председател, и Михаела Николаева Колева – Изпълнителен директор.

От учредяването на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД до датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството е провело две увеличения и едно намаление на капитала.

Капиталът на Дружеството е увеличен до 9 000 000 лева чрез издаване на нови 8 950 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една, като увеличението е вписано в Търговския регистър с решение от 22.10.2007 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на издадените от Дружеството 9 000 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една, е одобрен с решение на с Решение № 514 – ПД от 15 май 2008 г. на Комисията за финансов надзор. По силата на същото решение на КФН „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е вписано като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН. Акции на Дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар, организиран от Българската фондова борса, на 25.06.2008 г.

С решение на Общото събрание на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 22.12.2008 г. е стартирана процедура по намаление на капитала до 200 000 лева чрез обезсилване на 8 800 000 акции, придобити от Дружеството. Процедурата по обратно изкупуване на акциите и намаляне на капитала приключва успешно на 10.04.2009 г. като намалението е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с вписване 20090413134135.

Общо събрание на акционерите, проведено на 12.08.2011 г., приема решение за прекратяване на Дружеството и откриване на производство по ликвидация. Срокът на ликвидацията е 7 месеца, считано от 17.08.2011 г., а за ликвидатор е назначена Михаела Колева. Общото събрание е приело решение за освобождаване на членовете на Управителния съвет.

На проведеното на 23.04.2012 г. Общо събрание на акционерите се приема решение процедурата по ликвидация да бъде прекратена и дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД да бъде продължена. Приемат се промени в Устава на Дружеството, по силата на които системата на управление от двустепенна се изменя на едностепенна; увластява се Съветът на директорите за срок до 5 години, считано от датата на Общото събрание на акционерите, да увеличава капитала на Дружеството до размер, който не надвишава 150 000 000 лева, както за същия срок да има право и да издава облигации с номинална стойност до 150 000 000 лева. Общото събрание избира за членове на Съвета на директорите „ТЕРАТРЕЙДИНГ” ЕООД, с ЕИК 175169442, Николай Викторович Майстер и Михаела Николаева Колева с петгодишен мандат. Промените, приети от Общото събрание и подлежащи на вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, са вписани с вписване 20120503105816.

Започналата в края на 2013 г. процедура по увеличение на капитала на Дружеството при условията на първично публично предлагане на акции е успешно завършена в началото на 2014 г., като с вписване 20140122110613 по партидата на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан увеличеният размер на капитала на Дружеството. Така, считано от м. януари 2014 г. и към настоящия момент, капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е в размер на 5 359 000 лева.

На редовното годишно Общо събрание на акционерите на Емитента, проведено на 15.07.2014 г., е взето решение за освобождаване на „ТЕРАТРЕЙДИНГ” ЕООД, с ЕИК 175169442 и Николай Викторович Майстер като членове на Съвета на директорите и за избиране за нови членове на Съвета Емилия Съева Съева и „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД, с ЕИК 202623076 за срок до 23.04.2017 г. Промените в състава на управителния орган на Дружеството, приети от Общото събрание, са отразени по електронното дело на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в Търговския регистър към Агенция по вписванията с вписване 20140728131342.

Информацията относно направените инвестиции и съществените външни финансираня е предоставена в т. 8.1. и т. 10.1.

5.3 Данни за основните банки, инвестиционни посредници, дружества, предоставящи консултации на Емитента

Подробна информация за тези дружества се съдържа в т. 21 от този документ.

ОБСЛУЖВАЩА БАНКА	
Наименование	„УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД
Седалище и адрес на управление	гр. София, пл. „Света Неделя” № 7

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	
Наименование	ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД

Седалище и адрес на управление	гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3
---------------------------------------	--------------------------------------

ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ	
Наименование	АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”
Седалище и адрес на управление	гр. София, ул. „Аксаков” № 7а, ет. 4

ДРУЖЕСТВО, ПРЕДОСТАВЯЩО ИНВЕСТИЦИОННИ КОНСУЛТАЦИИ	
Наименование	„ИНТЕРКАПИТАЛ” ЕООД
Седалище и адрес на управление	гр. София, ул. „Аксаков” № 7А

5.4 Инвестиции

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е учредено през 2007 г. с предмет на дейност покупка и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция, строителна и предприемаческа дейност, както и всяка дейност, която не е забранена със закон.

До началото на 2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не беше осъществявало дейност от учредяването си през 2007 г. основно поради настъпването на икономическата и финансова криза, което впоследствие стана причина и за намаляване капитала на компанията през 2009 г., а по-късно и за стартиране на процедура по доброволна ликвидация на Дружеството – през 2011 г.

След възстановяването на дейността на Дружеството през 2012 г. и след проведената процедура по увеличаването на капитала в периода декември 2013 – януари 2014 г., в началото на настоящата година „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД реализира първите си инвестиции чрез закупуване на дялове от капитала на дружества, опериращи приоритено в имотния сектор, както и чрез учредяване на дъщерно дружество, което също има експозиции към компании с предмет на дейност в сферата на недвижимите имоти. Дружество не успя да реализира преки инвестиционни проекти в сегмента на недвижимите имоти и възобновяемите енергийни източници, които планираше да осъществи със средствата от увеличението на капитала, което приключи в началото на 2014 г. Причината за това беше недостатъчният размер на набрания капиталов ресурс, а по отношение на планирания инвестиционен проект в сферата на възобновяемите енергийни източници – и продължилата неяснота относно законодателството, регламентиращо дейността и по-конкретно таксите, с които се облагат приходите на производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници, както и цената, по която ще бъде изкупувана произвежданата от тях енергия. Поради това обстоятелство акумулираните средства от увеличението на капитала бяха вложени приоритетно в непреки инвестиции, упоменати по-горе. Останалата част от набраните средства беше инвестирана, както следва: в сектора на енергетиката чрез покупка на облигации, издадени от дружество, опериращо в енергийния отрасъл и в други финансови инструменти, в т.ч. акции и облигации, които се очаква да генерират доходност за „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД до стартирането на нови инвестиционни проекти в сектора на недвижимите имоти.

Инвестицията, реализирана от Дружеството в традиционната енергетика в размер на 450 хил.лв., а именно покупката на облигации, издадени от „Топлофикация Русе” ЕАД - компания, производител на топлоенергия, беше продиктувана от плановите на емитента да има експозиции в енергийния отрасъл. Първоначално намеренията на мениджмънта бяха тези експозиции да бъдат в сферата на възобновяемите енергийни източници, но както беше упоменато по-горе, тези планове не бяха реализирани поради недостиг на капитал от страна на емитента, както и поради несигурността, която се създава в сектора поради обсъжданите промени в законодателството, касаещо дейността на производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници, и в частност цената, по която ще бъде изкупуваната произвежданата от тях енергия, както и таксите, с които ще бъдат облагани приходите им. Така инвестицията, реализирана от Дружеството в традиционната енергетика се явява алтернатива на планираните инвестиции в сектора на възобновяемите енергийни източници. От една страна мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД внимателно е проучил емитента, в чиито ценни книжа е инвестирал, в т.ч. финансово състояние и рискове, касаещи дейността му, а от друга – закупените ценни книжа са облигации, които се характеризират с по-нисък финансов риск спрямо акциите. Тук следва да отбележим, че към настоящия момент Дружеството не планира нови инвестиции в сектора на енергетиката.

Към 24.11.2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД притежава и портфейлни инвестиции в други финансови инструменти, извън сектора на недвижимите имоти и енергетиката, с пазарна стойност около 330 хил.лв., в т.ч. издадени от български и чуждестранни емитенти. Около 58% от тях представляват акции от капитала на „Делта Кредит” АДСИЦ - дружество за секюритизация на вземания, чиито акции са регистрирани за търговия на БФБ-София. Дружеството със специална инвестиционна цел има дългогодишна история в секюритизацията на вземания, като към 30.09.2014 г. портфейлът на секюритизирания вземания по номинал възлиза на 28 639 хил.лв. Друга част от портфейлните инвестиции на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД включват облигации, емитирани от „Пауър Лоджистикс” ЕАД - дружество, чиято дейност е насочена към управление на автомобилни паркове и реализация на транспортни средства. В допълнение емитентът на облигациите понастоящем навлиза в пазарната ниша, свързана със закупуване на лизингови портфейли, като същевременно се стреми да разширява инвестициите си в транспортния и логистичния сектор чрез покупка на дялови участия във фирми, опериращи в тези сегменти.

Тук следва да отбележим, че гореописаните портфейлни инвестиции на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД са реализирани с цел временно инвестиране на свободните парични средства на Дружеството, останали на разположение след увеличението на капитала на компанията в периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г. до стартирането на нови инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти. В случай обаче, че доходността от тези инвестиции е по-висока от преобладаващата средна пазарна доходност от преки инвестиции в недвижими имоти, Дружеството може да задържи в портфолиото си тези финансови инструменти и за по-дълъг инвестиционен период.

В таблицата по-долу е представена информация за инвестициите на значителна стойност, реализирани от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в ценни книжа, извън участието на емитента в дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД:

Акции					
Емитент	Брой на притежаваните ценни книжа	Единична номинална стойност	Пазарна стойност		
БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ	655 981	1 лв.	678 хил.лв.		
БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД	50 000	1 лв.	50 хил.лв.		
ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ	68 482	1 лв.	34 хил.лв.		
ДЕЛТА КРЕДИТ АДСИЦ	5 660	1 лв.	198 хил.лв.		
Облигации					
Емитент	Брой на притежаваните ценни книжа	Единична номинална стойност	Купон	Брой плащания (годишно)	Дата на падежа
ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ ЕАД	450	1 000 лв.	6%	2	27.2.2019
ПАУЪР ЛОДЖИСТИКС ЕАД	120	1 000 лв.	6,65%	2	20.6.2017

Настоящи инвестиции в сферата на недвижимите имоти

Към настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има експозиции в сферата на недвижимите имоти по две направления:

1. Емитентът притежава дялови участия от капитала на няколко дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, както и от капитала на други компании с основен предмет на дейност – инвестиции в недвижими имоти. Към 24.11.2014 г. стойността на тези инвестиции на емитента възлиза на около 714 хил.лв. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не упражнява контрол върху нито едно от тези дружества, т.е. има само миноритарни участия в тях. С най-голям дял в портфейла на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД са закупените акции от капитала на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ, чиято пазарна стойност възлиза на 636 хил.лв. С притежаваните 655 981 броя акции от дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД държи 5.04% от капитала му.

2. През м. януари 2014 г. мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД взе решение за учредяване на дъщерно дружество с капитал от 3 млн.лв., съгласно решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 13.01.2014 г. Капиталът на дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД беше изцяло записан и внесен от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, като за целта бяха използвани средства от процедурата по увеличение на капитала на компанията-майка в периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г. Дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД беше учредено с цел инвестиране преимуществено в недвижими имоти, в проблемни и подценени активи, както и във вземания, обезпечени с имоти, т.е. в качеството му на дъщерно проектно дружество за реализация на един или повече от инвестиционните проекти на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в сферата на недвижимите имоти.

В края на м. януари 2014 г. Съветът на директорите на дъщерното 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. С Договора за финансов лизинг на недвижими имоти № BL 30/17.12.2013 г. „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ” ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ са сключили договор за

обратен финансов лизинг. Съгласно договора „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е прехвърлило на „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД следните притежаваните от него недвижими имоти: 1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 65231.918.189, с адрес на поземления имот: гр. Самоков, к.к. Боровец, с площ от 6 477 кв. м.; 2) СГРАДА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ХОТЕЛСКИ АПАРТАМЕНТЕН КОМПЛЕКС С ОБСЛУЖВАЩИ ОБЕКТИ, с идентификатор 65231.918.189.2, с адрес на сградата: гр. Самоков, к.к. Боровец, със застроена площ от 1 796 кв. м., с брой етажи 6 и предназначение: хотел, изградена в груб строеж. След придобиването на имотите „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД ги е предоставило за ползване на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ срещу заплащане на лизингови вноски по договора за финансов лизинг. Покупната цена, която „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД е заплатило за имотите е в размер на 2 735 411,56 евро без ДДС. Лизинговата цена, която следва да бъде изплатена е в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Лизинговата цена следва да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД не е пристъпвало към принудително изпълнение във връзка с изплащане на задълженията по договора за лизинг.

С встъпването в договора за лизинг „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД получи възможността да осъществи правото, което лизингополучателя има, а именно да придобие недвижимите имоти след изтичане на срока на лизинга и заплащане на лизинговите вноски. При плащане на лизинговите вноски от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, лизингополучателят няма да реализира правата си по договора за лизинг и собствеността върху имотите ще премине в дъщерното дружество.

При упражняване на опцията за придобиване на недвижимите имоти от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД ще бъдат изцяло уредени отношенията с „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ във връзка с изплащане на лизинговите вноски. В този случай придобиването на собствеността върху имотите от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД ще представлява непряка инвестиция от страна на Емитента в имотния сектор. В обратната хипотеза – ако „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД не упражни опцията за придобиване на недвижимите имоти, платените от дъщерното дружество суми ще представляват вземане към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ.

При встъпването на дъщерното дружество като солидарен длъжник по договора за финансов лизинг, сключен между „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, възможността „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД да придобие имотите, предмет на договора, беше уговорена като опция именно с цел осигуряване на време на мениджмънта на дъщерното дружество за вземането на обосновано решение в тази насока. При преценката доколко придобиването на този актив е икономически обосновано Съветът на директорите ще се ръководи от пазарната конюнктура и състоянието на имотния сектор в страната по време на действие на договора за финансов лизинг. Предвид изложеното, към настоящия момент мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД все още не е взел решение относно упражняването на посочената опция, като параметрите на сключения договор за финансов лизинг предоставят необходимите предпоставки на Съвета на директорите на Дружеството за вземане на обосновано решение в тази посока.

В случай, че Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД реши да се възползва от опцията, каквото решение, както беше отбелязано по-горе, към настоящия момент не е взето, дружеството ще трябва да инвестира допълнителни средства в размер на приблизително 1 935 хил. евро, за да придобие недвижимите имоти, предмет на гореописания Договор за финансов лизинг. В този случай компанията най-вероятно ще се опита да набере необходимите й средства чрез ново увеличение на капитала на дружеството и/или издаването на облигационен заем.

Към датата на настоящия проспект изплатените от името на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД суми към „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД в качеството му на солидарен длъжник по гореописания Договор за финансов лизинг са на стойност 3 086 хил.лв. Плащанията, извършени от Дружеството по лизинга, не са обезпечени, а като гаранция за тях се приема възможността за придобиване на недвижимите имоти. Към момента платените от „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД суми по договора за лизинг са условни вземания към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, доколкото срокът за упражняване на опцията за придобиване, съвпадащ със срока на договора за финансов лизинг, не е изтекъл. По този начин вземанията са отразени и във финансовите отчети на Емитента.

Към 24.11.2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е закупило облигации на стойност около 93 хил.лв. от дружество, чиято дейност също приоритетно е насочена в сектора на недвижимите имоти. Облигациите са с атрактивна доходност в размер на 8.5% и приходите от тях покриват текущите разходи на компанията. Информация за посочената инвестиция е представена в таблицата по-долу:

Емитент	Вид на ценните книжа	Брой на притежаваните ценни книжа	Единична номинална стойност	Купон	Брой плащания (годишно)	Дата на падежа
БГ ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС АД	облигации	46	1 000 евро	8,50%	2	02.12.2020

Планирани бъдещи инвестиции в сферата на недвижимите имоти

Управителният орган на Дружеството не е поемал твърди ангажименти и не е сключвал договори или влизал в преговори за бъдещи инвестиции.

В случай, че настоящото увеличение на капитала е успешно, 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. Дружеството възнамерява да инвестира в проблемни и подценени активи, в изграждането на нови обекти, като е възможно и придобиване на участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти. Инвестициите на дружеството ще бъдат насочени още и към покупката на земеделски земи. Възможно е „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да реализира своите инвестиции в сферата на недвижимите имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права. Стремехът на компанията е да изгради дългосрочни позиции и да провежда гъвкава инвестиционна политика, която да е адекватна на пазарните условия в конкретния цикъл, в който се намира пазарът на недвижими имоти.

Стратегическата цел на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализиране на комплексна инвестиционна политика, позволяваща навременна адаптивност към пазарните

условия. Чрез фокусирането върху сектора на недвижимите имоти, Дружеството цели да създаде дългосрочни позиции, които да генерират постоянна и стабилна доходност. Ключовите допускания във връзка с инвестиционния план на Дружеството са свързани с развитието на конкретния сектор на дейност. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД предвижда постепенно възстановяване пазара на недвижими имоти, засилване на търсенето, повишаване цената на имотите, включително ваканционни и жилищни имоти, търговски и офис площи, както и земеделски земи. В тази връзка, Дружеството допуска постепенно увеличаване стойността на бъдещите си активи, както пряко придобитите имоти, така и евентуални вземания, обезпечени с имоти.

Друг фактор, който „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД отчита е текущата и очаквана конкуренция в имотния сектор. Пазарът на недвижими имоти се характеризира с висока конкуренция и сравнително малки пазарни дялове от участниците. Дружеството допуска, че тази характеристика ще се запази и в бъдеще. Именно поради тази причина, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД постоянно следи развитието на пазара от близо и анализира неговия потенциал за развитие с цел бърза адаптация към конкурентните условия. Преки конкуренти на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД на БФБ ще бъдат дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти (вкл. и за секюритизация на земеделски земи) и останалите публични дружества с предмет на дейност покупка и продажба на недвижими имоти.

Към датата на съставяне на настоящия Регистрационен документ и в случай на пълно записване на предложените от Дружеството акции в настоящото публично предлагане, Дружеството планира реализацията приоритетно на следните инвестиции в близките две години в реда по-долу:

- за инвестиции във ваканционни имоти – до 5 млн.лв.
- за инвестиции в търговски и жилищни площи – до 10 млн.лв.
- за инвестиции в земеделски земи – до 10 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на недвижимите имоти – приоритетно проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 3.5 млн.лв.

Както беше отбелязано по-горе в настоящия документ, при предходното увеличение на капитала „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не успя да осъществи двата конкретни инвестиционни проекта, описани в потвърдения с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. на Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции. Причината за невъзможността да бъде реализиран проекта в сферата на недвижимите имоти, а именно покупката на УПИ, разположен на бул. „Тодор Александров“ и изграждането на офис сграда, беше недостатъчният капиталов ресурс, набран от Дружеството, необходим за изпълнението на проекта. Към настоящия момент описаният в предходния проспект проект не е сред планираните инвестиции на компанията, тъй като впоследствие собственикът на гореописаното УПИ уведоми „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, че на този етап се отказва от продажба на имота на Дружеството-емитент.

Вторият конкретен инвестиционен проект на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, описан в потвърдения с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. на Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции, а именно покупката на соларен парк с общ инсталиран капацитет от 4.344 MWh, също не беше реализиран от Емитента. Причините за това бяха първоначално недостигът на парични средства, набрани при предходното увеличение на капитала, а впоследствие и възникналата неяснота

относно законодателството, регламентиращо дейността и по-конкретно таксите, с които се облагат приходите на производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници, както и цената, по която ще бъде изкупувана произвежданата от тях енергия. Тъй като и понастоящем неяснотата относно законодателството, свързано с дейността на производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници, продължава, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не планира реализирането на инвестиционни проекти в този сектор към настоящия момент. При предходното увеличение на капитала, компанията-емитент все пак успя да осъществи инвестиция в енергийния отрасъл чрез покупката на облигации, издадени от „Топлофикация Русе“ ЕАД, информация за които е представена по-горе. Тази инвестиция в традиционната енергетика представлява алтернатива на инвестициите в сегмента на възобновяемите енергийни източници и беше продиктувана от желанието на мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да има експозиции в енергийния отрасъл, без да се поемат обаче рисковете, касаещи законодателните неясноти относно дейността на производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници.

В резултат набраните средства от предходното увеличение на капитала, като изключим инвестицията в облигациите на „Топлофикация Русе“ ЕАД бяха инвестирани приоритетно в дялови участия на компании, инвестиращи в недвижими имоти, което е в съответствие с инвестиционните планове на компанията, описани в потвърдения с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. на Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции. Най-значимите от тези инвестиции са учредяването на дъщерното дружество „Би Джи Ай Имо“ ЕАД, което има експозиции към компании, опериращи в имотния сектор, както и покупката на акции от капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и „Български фонд за земеделска земя“ АД, и двете притежаващи преки инвестиции в недвижими имоти, вкл. и земеделски земи.

Както беше упоменато по-горе в настоящия документ, една част от набраните средства от увеличението на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, приключило в началото на 2014 г., беше вложена в портфейлни инвестиции извън сектора на недвижимите имоти с цел временно инвестиране на свободните парични средства на Дружеството до намиране на инвестиционни проекти в сегмента на недвижимите имоти с по-голяма очаквана доходност и приемлив риск спрямо тези портфейлни инвестиции. Основното вложение на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в това направление са закупените облигации, издадени от „Пауър Лоджистикс“ ЕАД. Тук следва да отбележим, че приходите, генерирани от тези инвестиции осигуряват покриването на текущите разходи на компанията до стартиране реализацията на приходи от инвестициите в сектора на недвижимите имоти.

С настоящото увеличение на капитала „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира отново да осъществява инвестиции в проблемни и подценени активи, каквито бяха и намеренията му и съгласно потвърдения с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. на Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции. Този път обаче компанията цели да се фокусира приоритетно върху проблемни активи в сегмента на ваканционните имоти и то конкретно в курорта Боровец. Причината за това е, че в този ваканционен курорт има редица проблемни и подценени проекти, които предпоставят реализирането на атрактивна доходност.

Новото направление, в което мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще се стреми да реализира инвестиции и което се отличава от инвестиционните му намерения,

описани в потвърдения с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. на Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции, е разработването на проекти в сферата на жилищните и търговски площи в идеалния център на гр. София. Както е обяснено по-долу в настоящия документ, тези планове на компанията са продиктувани от възстановяването на жилищното строителство в столицата и активизиране на търсенето във високия сегмент, както и завръщането на интереса от страна на търговците към площи в централните градски части на столицата.

Управителният орган на емитента възнамерява да използва част от средствата от настоящата емисия и за инвестиции в земеделски земи – сегмент, в който компанията планираше да насочи инвестиции и съгласно потвърдения с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. на Комисията за финансов надзор проспект за публично предлагане на акции. При настоящото увеличение на капитала обаче „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще се въздържа от инвестиции в гори. Компанията отлага тези инвестиции за бъдещ период, тъй като според очакванията вложенията в земеделски земи, описани по-долу, биха довели до реализирането на по-добра доходност и в по-краткосрочен хоризонт.

По-долу е представена подробна информация за инвестиционните намерения на Дружеството в случай на успешно увеличение на капитала.

Ваканционни имоти

Стратегическа цел на мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализацията на инвестиционни проекти в сектора на ваканционните имоти, приоритено в курорта Боровец. Вследствие на неотдавнашната икономическа и финансова криза голяма част от строителните предприемачи изпитаха сериозни финансови затруднения и не успяха да завършат инвестиционните проекти, които бяха стартирали. Рязкото свиване на банковото кредитиране в строителния сектор, също беше фактор, който допринесе за наличието понастоящем на множество незавършени проекти, по които строителните дейности са преустановени за неопределен срок от време. Голяма част от тези проекти, бидейки обезпечение по предоставените за реализацията им заеми, вече са собственост на самите кредитори. Такива проекти преобладават най-вече в сферата на имотите в ски курортите, който сектор се възстановява най-бавно след икономическата и финансова криза. Въпреки това обаче и обстоятелството, че интересът все още е далеч от този по време на пика до 2008 г., пазарът плавно се съживява, като по данни на агенциите за недвижими имоти изминалият зимен сезон 2013 г. - 2014 г. е бил най-силен за продажбите на имоти в ски курортите от началото на кризата. Банковите институции обаче продължават да бъдат резервирани към този сегмент, което прави невъзможно завършването на атрактивни инвестиционни проекти с отлични локации. В резултат голяма част от тези проекти, които понастоящем преставляват проблемни активи, са на разположение за продажба на атрактивни цени. БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се е насочило приоритетно към курорта Боровец в качеството му на най-стария ски курорт в България, който същевременно е и най-близкият до София (едва на 68 км разстояние).

Компанията планира да инвестира в този сегмент до 5 млн. лв. от средствата, набрани от настоящото увеличение на капитала. Намеренията на Дружеството са, след покупката на даден проект в процес на изграждане, последният да бъде завършен със собствени средства на компанията и впоследствие да бъде управляван от Дружеството като ваканционен комплекс или да се търси доходност посредством

продажба на вече изградените имоти в комплекса или на ваканционния комплекс като цяло.

Търговски и жилищни площи

Друг сегмент от пазара на недвижимите имоти, в който мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да насочи инвестиции е този на търговските и/или жилищните площи, като приоритена цел на Дружеството е такива проекти да бъдат реализирани в централната част на София и по-конкретно в района на Докторската градина, Народното събрание, ул. Славянска, ул. Цар Иван Шишман, ул. Добруджа.

Проучванията на компанията сочат, че тези сегменти на имотния пазар и то конкретно, разположени на централни градски улици в София, дават възможност за реализиране на най-висока доходност.

По данни на агенциите за недвижими имоти през второто тримесечие на 2014 г. се наблюдава силен интерес и завръщане от страна на търговците към централните градски улици в София, където предлагането в топ локциите не е достатъчно да удовлетвори търсенето. В резултат цените на наемите бележат покачване. През второто тримесечие на 2014 г. наемите на бул. Витоша отчитат ръст от 10 на сто до 44 евро/кв.м на месец. Друга ключова тенденция на този пазар, е че след 2014 г. ще има ограничен брой проекти в процес на изпълнение, което благоприятства условията за навлизане на нови участници като „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Инвестиционните намерения на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД по отношение на жилищни имоти в централните градски части на София са продиктувани от тенденциите, които се наблюдават на жилищния пазар от началото на 2014 г., а именно активизиране на сделките във високия сегмент при цени на жилища над 100 хил.евро. Според наблюденията и анализите на агенциите за недвижими имоти през последните месеци на настоящата година поведението на важна група купувачи е недвусмислено – те вземат бързи решения, плащат повече и инвестират в големи имоти. Обстоятелствата, при които се сключват сделките показват, че тези клиенти бързат да купят имот. Хората с по-добри финансови възможности обикновено първи се ориентират спрямо промените в икономическата обстановка и търсят най-разумния ход, което според анализаторите, е основна причина за активизиране във високия сегмент.

Мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира закупуването на парцел в идеалния център на София в гореупоменатите дестинации, който да позволява изграждането на търговска и/или жилищна сграда с РЗП до 5 000 кв.м. Средствата, които компанията възнамерява да инвестира в този сегмент са до 10 млн. лв.

Земеделски земи

В случай на успешно увеличение на капитала на Дружеството, плановите на мениджмънта включват реализиране на инвестициите и в сегмента на земеделските земи. Целта на компанията е в рамките на следващите две години в този сектор да бъдат вложени около 10 млн. лв. Таргет дестинации ще бъдат земите в районите на градовете Видин, Монтана, Враца, Ловеч, Плевен и Хасково. Според проучванията на компанията, земеделските земи в тези райони все още не са достигнали ценовите тавани, както например земите в района на Добруджа и поради това предпоставят достигане на ценови равнища от 1 500 лв. за декар в средносрочен план.

Мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира 70% от средствата, които възнамерява да вложи в този сегмент, да бъдат инвестирани в необработваеми към

момента земеделски земи с максимална цена от 300 лв. за декар. Респективно 30% да бъдат вложени в обработваеми земи с максимална цена от 850 лв. за декар.

Очакваната доходност, която компанията планира да реализира от инвестициите в обработваеми земеделски земи е между 3 и 7% при прогнозирано ежегодно увеличение на нивата на рентите с 10%.

При портфейла с необработваеми земи, компанията планира тяхната рехабилитация, в резултат на което очакваната доходност от покачване на себестойността им е между 40 и 80%.

Реализацията на гореописаните инвестиции може да бъде осъществена както пряко от самия емитент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, така и от дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД чрез увеличаване на капитала му. Тук следва да отбележим, че дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД беше учредено в началото на 2014 г. с цел инвестиране преимуществено в недвижими имоти, в проблемни и подценени активи, както и във вземания, обезпечени с имоти, т.е. в качеството му на дъщерно проектно дружество за реализация на един или повече от инвестиционните проекти на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в сферата на недвижимите имоти. Така се създаде гъвкав механизъм за осъществяване на част от инвестиционните намерения на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, който да отговаря на динамиката в развитието на тези сектори на пазара. В допълнение обособяването на отделен инвестиционен проект в сферата на недвижимите имоти в дъщерно дружество предоставя възможност за по-оптимално развитие и управление на проекта, включително и за евентуална негова последваща продажба. Ключови предимства при оперирането чрез проектно дружество са:

- ✓ осигуряване на достатъчна гъвкавост на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД при водене на преговори със стратегически инвеститори чрез дъщерното му проектно ЕАД;
- ✓ оптимизиране на разходите, свързани със заплащане на административни такси, включително при евентуална бъдеща продажба на проекта (дъщерното ЕАД), като банкови и нотариални такси.

В тази връзка за успешното осъществяване на гореописаните инвестиции, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД разчита до голяма степен на управителния орган на Дружеството, както и на управителния орган на дъщерното си дружество. Чрез своята квалификация, професионален опит и репутация, членовете на двата Съвета на директорите са ключов фактор за реализиране на стратегическите цели на Дружеството, набиране на инвестиционен капитал, както и разработването на нови проекти. В изпълнението на своите инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти, Дружеството може да бъде зависимо и от строителните фирми, изпълнители на проектите. В тази връзка мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще подбира строителни компании с утвърдена репутация и доказано качество на извършените строителни дейности.

Планираните инвестиционни проекти не предполагат значителна зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици. Секторът на недвижимите имоти предоставя голям брой потенциални клиенти, както в сегмента на ваканционните имоти, така и при търговските и жилищните площи и земеделските земи.

Тъй като на този етап Дружеството няма твърди анагажменти към доставчици, то е свободно да избере такива, които най-добре да отговарят на изискванията и нуждите за предвидените проекти.

В случай, че при настоящото публично предлагане бъдат набрани по-малко средства от необходимите за реализацията на всички инвестиционни планове, описани по-горе, средствата ще бъдат използвани за реализацията само на някои от проектите – в представената по-горе последователност.

При набиране на паричен ресурс, достатъчен само за частична реализация на планиран инвестиционен проект, Дружеството може да ползва външен ресурс под формата на облигационен заем или банков кредит с цел финансиране осъществяването на проекта.

Следва да се отбележи, че на 10.06.2014 г. Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД прие решение за издаване на облигационна емисия с максимален размер 5 млн.лв. Плановите на мениджмънта се изразяваха в намерението средствата от издавания облигационен заем да бъдат използвани за закупуването на 100% от дяловете на еднолично дружество с ограничена отговорност, което е собственик на недвижим имот и сгради, находящи се в непосредствена близост до Летище „София. Срокът за записване на облигациите беше неколккратно удължаван, съгласно предвидената възможност в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане по реда на чл.205, ал. 2 от Търговския закон, като до изтичане на крайния срок на подписката (16.09.2014 г.) не беше записан минималният размер на облигационния заем, съгласно условията на емисията. В тази връзка облигационният заем беше обявен за неуспешен, за което надзорните органи и обществеността бяха надлежно уведомени.

С решение на Съвета на директорите на Емитента от 10.10.2014 г. е започнала процедура по издаване на нова облигационна емисия в размер на 5 000 облигации с обща емисионна стойност 5 000 000 лева, всяка с номинална и емисионна стойност 1 000 лева, със срочност до падежа 5 години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем и период на купонно плащане 6 месеца. При успешно сключване на облигационния заем, средствата, набрани от емисията ще бъдат използвани за осъществяване на инвестиции 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.

Към момента на съставяне на този Регистрационен документ Дружеството няма инвестиции, които да са в процес на изпълнение.

6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 Основни дейности

Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

Съгласно Устава, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД има следния предмет на дейност: покупка и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция, строителна и предприемаческа дейност, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Основните инвестиционни намерения на Дружеството са реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на имотите, които то може да придобива, или процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Към датата на настоящия проспект дружеството все още не е стартирало преки инвестиционни проекти в областта на недвижимите имоти, и в тази връзка върху дейността му не са оказвали пряко влияние ключови фактори, касаещи пазара на недвижими имоти в страната (относно факторите и рисковете вж. т. 4 Рискови фактори, относно тенденциите вж. т. 12 Информация за тенденциите). Тези фактори обаче влияят косвено върху финансовото състояние и развитие на компанията, тъй като голяма част от инвестициите ѝ са насочени в дялови участия на дружества, опериращи в сектора на недвижимите имоти. Поради обстоятелството, че една част от тези инвестиции са в акции на публични компании, върху дейността и резултатите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД понастоящем влияние оказват и факторите и рисковете, свързани с инвестиране във финансови инструменти, а именно състояние на капиталовия пазар, ликвидност, риск от волатилност, риск от разводняване на капитала, липса на гаранция за изплащане на дивидент и др.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или от дружество в сферата на услугите и с оглед на това няма въведени нови продукти или услуги.

Описание на главни категории продукти

Към датата на настоящия документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД все още не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти, в т.ч. не е разработвало нови продукти или услуги и съответно не е било налице публично оповестяване относно информация за състоянието на разработването.

След възстановяването на дейността на Дружеството през 2012 г. и след проведената процедура по увеличаването на капитала в периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г., в началото на настоящата година „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД реализира първите си инвестиции чрез закупуване на дялове от капитала на дружества, опериращи приоритено в имотния сектор, както и чрез учредяване на дъщерно дружество, което също има експозиции към компании с предмет на дейност в сферата на недвижимите имоти.

Бъдещите инвестиционните планове на дружеството включват реализиране и на преки инвестиции в сферата на недвижимите имоти.

В областта на недвижимите имоти „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира придобиването на вещни права върху: поземлени имоти (земя), определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

1. поземлени имоти в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за курортни, жилищни, търговски, общественообслужващи, производствени, складови, вилни, спортни и развлекателни функции.

2. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи.

Дружеството планира да придобива още право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – ваканционни, жилищни, търговски, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

Втората група недвижими имоти ще бъде обект на внимание от страна на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, особено в случаите, когато те представляват проблемни активи, т.е. имоти, които имат вещни и/или облигационни тежести, както и имоти, които служат за удовлетворяване вземанията на банки и други кредитори.

Към датата на съставяне на настоящия Регистрационен документ и в случай на пълно записване на предложените от Дружеството акции в настоящото публично предлагане, Дружеството планира реализацията приоритетно на следните инвестиции в близките две години в реда по-долу:

- за инвестиции във ваканционни имоти – до 5 млн.лв.
- за инвестиции в търговски и жилищни площи – до 10 млн.лв.
- за инвестиции в земеделски земи – до 10 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на недвижимите имоти – приоритетно проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 3.5 млн.лв.

Ваканционни имоти

Стратегическа цел на мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализацията на инвестиционни проекти в сектора на ваканционните имоти, приоритетно в курорта Боровец. Вследствие на неотдавнашната икономическа и финансова криза голяма част от строителните предприемачи изпитаха сериозни финансови затруднения и не успяха да завършат инвестиционните проекти, които бяха стартирали. Рязкото свиване на банковото кредитиране в строителния сектор, също беше фактор, който допринесе за наличието понастоящем на множество незавършени проекти, по които строителните дейности са преустановени за неопределен срок от време. Голяма част от тези проекти, бидейки обезпечение по предоставените за реализацията им заеми, вече са собственост на самите кредитори. Такива проекти преобладават най-вече в сферата на имотите в ски курортите, който сектор се възстановява най-бавно след икономическата и финансова криза. Въпреки това обаче и обстоятелството, че интересът все още е далеч от този по време на бума до 2008 г., пазарът плавно се съживява, като по данни на агенциите за недвижими имоти изминалият зимен сезон 2013 г. - 2014 г. е бил най-силен за продажбите на имоти в ски курортите от началото

на кризата. Банковите институции обаче продължават да бъдат резервирани към този сегмент, което прави невъзможно завършването на атрактивни инвестиционни проекти с отлични локации. В резултат голяма част от тези проекти, които понастоящем преставяват проблемни активи, са на разположение за продажба на атрактивни цени. БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се е насочило приоритетно към курорта Боровец в качеството му на най-стария ски курорт в България, който същевременно е и най-близкият до София (едва на 68 км разстояние).

Компанията планира да инвестира в този сегмент до 5 млн. лв. от средствата, набрани от настоящото увеличение на капитала. Намеренията на Дружеството са, след покупката на даден проект в процес на изграждане, последният да бъде завършен със собствени средства на компанията и впоследствие да бъде управляван от Дружеството като ваканционен комплекс или да се търси доходност посредством продажба на вече изградените имоти в комплекса или на ваканционния комплекс като цяло.

Търговски и жилищни площи

Друг сегмент от пазара на недвижимите имоти, в който мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да насочи инвестиции е този на търговските и/или жилищните площи, като приоритетна цел на Дружеството е такива проекти да бъдат реализирани в идеалния център на София и по-конкретно в района на Докторската градина, Народното събрание, ул. Славянска, ул. Цар Иван Шишман, ул. Добруджа.

Проучванията на компанията сочат, че тези сегменти на имотния пазар и то конкретно, разположени на централни градски улици в София, дават възможност за реализиране на най-висока доходност.

По данни на агенциите за недвижими имоти през второто тримесечие на 2014 г. се наблюдава силен интерес и завръщане от страна на търговците към централните градски улици в София, където предлагането в топ локциите не е достатъчно да удовлетвори търсенето. В резултат цените на наемите бележат покачване. През второто тримесечие на 2014 г. наемите на бул. Витоша отчитат ръст от 10 на сто до € 44 на кв.м на месец. Друга ключова тенденция на този пазар, е че след 2014 г. ще има ограничен брой проекти в процес на изпълнение, което благоприятства условията за навлизане на нови участници като „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Инвестиционните намерения на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД по отношение на жилищни имоти в централните градски части на София са продиктувани от тенденциите, които се наблюдават на жилищния пазар от началото на 2014 г., а именно активизиране на сделките във високия сегмент при цени на жилища над 100 хил.евро. Според наблюденията и анализите на агенциите за недвижими имоти през последните месеци на настоящата година поведението на важна група купувачи е недвусмислено – те вземат бързи решения, плащат повече и инвестират в големи имоти. Обстоятелствата, при които се сключват сделките показват, че тези клиенти бързат да купят имот. Хората с по-добри финансови възможности обикновено първи се ориентират спрямо промените в икономическата обстановка и търсят най-разумния ход, което според анализаторите, е основна причина за активизиране във високия сегмент.

Мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира закупуването на парцел в идеалния център на София в гореупоменатите дестинации, който да позволява изграждането на

търговска и/или жилищна сграда с РЗП до 5 000 кв.м. Средствата, които компанията възнамерява да инвестира в този сегмент са до 10 млн. лв.

Земеделски земи

В случай на успешно увеличение на капитала на Дружеството, плановите на мениджмънта включват реализиране на инвестициите и в сегмента на земеделските земи. Целта на компанията е в рамките на следващите две години в този сектор да бъдат вложени около 10 млн. лв. Таргет дестинации ще бъдат земите в районите на градовете Видин, Монтана, Враца, Ловеч, Плевен и Хасково. Според проучванията на компанията, земеделските земи в тези райони все още не са достигнали ценовите тавани, както например земите в района на Добруджа и поради това предпоставят достигане на ценови равнища от 1 500 лв. за декар в средносрочен план.

Мениджмънтът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира 70% от средствата, които възнамерява да вложи в този сегмент, да бъдат инвестирани в необработваеми към момента земеделски земи с максимална цена от 300 лв. за декар. Респективно 30% да бъдат вложени в обработваеми земи с максимална цена от 850 лв. за декар.

Инвестиционни цели

Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона и решенията на Общото събрание. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Инвестиционна политика

Дружеството ще се стреми да подбира своите инвестиции основно в сектора на недвижимите имоти, но би разгледало и евентуално реализирало и инвестиции в други сектори за в бъдеще.

До сега дружеството е разглеждало само инвестиции в България, но по принцип не ограничава инвестиционната си политика териториално.

Дружеството ще се стреми да инвестира в проекти, които осигуряват относителна сигурност за евентуални бъдещи кредитори, като в същото време тяхната очаквана рентабилност предполага създаване на положителна стойност за акционерите на дружеството.

Финансиране

Дружеството ще финансира дейността си чрез:

- ✓ собствени средства, набрани чрез увеличение на капитала чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на конвертируеми облигации в акции;
- ✓ издаване на облигации;
- ✓ банкови кредити;
- ✓ търговски заеми.

До настоящия момент дружеството не е ползвало заемни средства под формата на банкови кредити и търговски заеми, в това число облигационни заеми. Както беше отбелязано по-горе в настоящия регистрационен документ, издадената по решение на Съвета на директорите на Дружеството от 10.06.2014 г. облигационна емисия беше обявена за неуспешна, доколкото до изтичане на крайния срок не беше записан минималният размер, съгласно условията на емисията.

С решение на Съвета на директорите на Емитента от 10.10.2014 г. е стартирана процедура по издаване на нова облигационна емисия в размер на 5 000 облигации при условията на частно (непублично) предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Параметрите по издаваната емисия са както следва:

1. Номинална стойност на всяка една облигация – BGN 1 000 (хиляда лева).
2. Емисионна стойност на всяка една облигация - BGN 1 000 (хиляда лева).
3. Валута на емисията – лева.
4. Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни.
5. Облигациите се издават като неконвертируеми.
6. Срочност и падеж на емисията – 5 (години) години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем.
7. 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.
8. Изплащане на главницата – главницата се изплаща еднократно на падежа на емисията.
9. Обезпечения – Дружеството се задължава да осигури предоставянето на обезпечение на емисията, под формата на застраховка при „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО „ОЗК – ЗАСТРАХОВАНЕ” АД, В случай, че с набраните от емисията средства бъдат придобити недвижими имоти, Дружеството се задължава да учреди първа по ред ипотека върху тях в полза на банката довереник на облигационерите по настоящата емисия корпоративни облигации на Дружеството.

С решение на Съвета на директорите на Дружеството от 21.11.2014 г. крайният срок за записване на облигациите по емисията е удължен до 15:00 ч. на 01.12.2014 г.

При успешно сключване на облигационния заем, средствата, набрани от емисията ще бъдат използвани за осъществяване на инвестиции 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.

Придобиване на нови активи

Дружеството може да придобива нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на активите при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство.

Както беше описано по-горе дружеството планира да инвестира част от средствата си в земеделски земи. При избор на земеделски земи, Съветът на директорите на дружеството ще се ръководи от общите изисквания и ограничения, установени в закона, както и от следните конкретни и основни критерии:

- ✓ Цена придобиване
- ✓ Географско положение

✓ Обработваемост на земеделската земя

Цена на придобиване. Това е определящ критерий, от който ще се ръководи дружеството при придобиването на земеделска земя. Цената на придобиване трябва да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени за тази категория земеделска земя в района, където се намира парцелът или по-ниска.

Географско разположение. Не съществуват предварителни ограничения относно географското разположение в страната, където ще бъдат придобивани земеделски земи. Ще се закупуват земи в тези региони, в които почвата има качества, подходящи за земеделска обработка. След като дружеството акумулира портфейл от земеделска земя, дружеството ще определи приоритетни землища, в които ще съсредоточи дейността си по закупуване, комасиране и арендоване.

Обработваемост на земеделската земя. Дружеството ще се стреми да купува земеделски земи, които се обработват и такива, които са необработваеми с цел последващата им рехабилитация..

Освен горните три основни критерии, от значение при избора на земеделска земя за закупуване са и:

- Възможности за окрупняване на притежаваните земеделски земи. Парцелите с по-голяма площ предлагат възможности за по-ефективна обработка на земята и се предпочитат от арендаторите, но имат по-висока стойност на придобиване отколкото средната пазарна цена за съответния регион;
- Купуват се приоритетно парцели от първа до пета категория, но се допуска и закупуването на парцели и с по-ниска категория;
- Наличие на арендатори или кооперации, обработващи земята в съответното землище;
- Денивелацията на парцелите да не е по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделската земя, подлежаща на закупуване, да е с „правилна форма“;
- Поливност, отстояние от път и голямо тържище, наличието на допълнителни съоръжения за ползване на имота: електропровод, водопровод, газопровод, вододайна зона и др.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да придобива и поземлени имоти в урбанизирани територии, предназначени за ваканционни, жилищни, търговски, общественообслужващи, производствени, складови, вилни, спортни и развлекателни функции. Дружеството възнамерява да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – ваканционни, жилищни, търговски, индустриални, стопански, както и част от такива сгради.

При придобиването на тези две групи недвижими имоти Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към този момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само

собствен капитал или само дълг. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели.

Очаквана годишна доходност от проекта. Тя ще се изчислява, като се отчита вътрешната норма на възвращаемост на проекта и като се има предвид размерът и моментът на всички очаквани парични потоци по даден проект. Дружеството предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до продажбата на имота от дружеството, съответно до сключване на договори за наем/лизинг или предоставяне за управление на имота. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект (например продажба или отдаване под наем на сграда) да бъдат продавани или отдавани под наем, много обособени имоти (например апартаменти, офиси и търговски площи в бизнес център), срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последната част от проекта; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи или директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

Ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на развитието (изграждането) на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове, като напр. рискове от промяна на продажните цени на недвижими имоти или от промяна на наемните плащания (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти, вж. *Рискови фактори* от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, където има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.

Диверсификация на активите. При избора на инвестиционни проекти в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район или в един и същи вид недвижими имоти. При равни други условия Дружеството ще предпочете инвестиране в диверсифицирани проекти пред концентриране на инвестиции в един регион или в един пазарен сектор. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в един вид имоти или в имоти в един географски регион.

Възможност за дългово финансиране. Възможно е да се наложи Дружеството да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя и от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране.

Индикация за нови продукти и/или услуги, които са били въведени от Дружеството

До настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти, в т.ч. не е въвеждало нови продукти и/или услуги.

6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството

Инвестиционната политика на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е насочена към реализирането на проекти, свързани придобиване и продажба на недвижими имоти. Дружеството възнамерява да осъществява дейност приоритетно на територията на Р. България, но не изключва реализирането на инвестиционни проекти и в чужбина. В сферата на недвижимите имоти в страната дружеството ще функционира в силно конкурентна среда. Като се отчете широкият спектър на бъдещи инвестиционни проекти на дружеството, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Преки конкуренти на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД на БФБ ще бъдат дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти (вкл. и за секюритизация на земеделски земи) и останалите публични дружества с предмет на дейност покупка и продажба на недвижими имоти.

До настоящия момент Дружеството не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в сферата на недвижимите имоти и съответно не е реализирало приходи от такава. Дружеството има инвестиции в дялови участия на компании, опериращи в сегмента на недвижимите имоти, както и в облигации на дружества, опериращи съответно в енергийния и транспортния сектор. Единствените приходи на Дружеството в периода, обхванат от историческата финансова информация (01.01.2011 г. - 30.09.2014 г.) са формирани през 2010 г. и през второто тримесечие на 2014 г. Първите представляват приходи от лихви от инвестиране на основния капитал на Дружеството в банков депозит на територията на Р. България., а вторите - приходи от лихви от облигациите, закупени от Дружеството, издадени от компания, с основен предмет на дейност управление на автомобилни паркове и реализация на транспортни средства.

6.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството

Към настоящия момент не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, с изключение на глобалната финансова криза. В края на 2008 г. дружеството стратира процедура по намаляване на капитала на компанията с 8 800 000 лв. Това решение беше породено от няколко фактора. На първо място, още в началото на 2008 г. очакванията на мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за развитието на пазара на недвижими имоти бяха влошени, като тези очаквания реално започнаха да се оправдават през втората половина на 2008 г. В допълнение през третото тримесечие на 2008 г. кредитният ресурс за инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти напълно изчезна. На следващо място основният акционер на Дружеството беше полска инвестиционна компания, която предпочете да алокира средствата си в проекти в други държави. Началото на финансовата криза предполагаше най-малкото повишени трудности при реализацията на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти. Тези

очаквани трудности (по-ниски продажни цени и наеми и по-дълги очаквани срокове на реализация) доведоха до значително понижаване на очакваната възвръщаемост от потенциалните проекти, разглеждани от Дружеството. Също така, цената на парцелите (УПИ и други) не отрази веднага ефектите от финансовата криза. От друга страна, както вече отбелязахме кредитният ресурс за съ-финансиране на проекти за развитие на недвижими имоти изчезна почти незабавно след фалита на Лиман Брадърс през септември 2008 г. и дори днес (6 години по-късно) остава трудно достъпен и ограничен. Това е и причината, поради която Дружеството възнамерява да реализира планираните инвестиционни проекти основно със собствени средства към настоящия момент, когато компанията има очаквания за съживяване на пазара на недвижими имоти, но финансирането от страна на банките на проекти в този сектор все още е затруднено.

6.4 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, описана в неговия предмет на дейност, не подлежи на специален лицензионен или разрешителен режим. Дейността на дружеството не е зависима от патенти, лицензи, договори или нови производствени процеси. Доколкото към настоящия момент дружеството планира извършване на строителство и подобрения в придобиваните от него имоти, дейността му ще бъде поставена в зависимост от издаване на строителни разрешения, удостоверения за въвеждане на сгради в експлоатация и други документи свързани със строителството.

6.5 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция

Конкурентните предимства на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД са пряко свързани с професионалния опит и умения на членовете на Съвета на директорите, свързани с опит в сферата на недвижимите имоти и извършване на анализи за финансовото състояние на дружества.

7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е едноличен собственик на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, притежавайки 100 % от акциите с право на глас в дружеството. В икономическата група на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не участват други дружества.

Дъщерни дружества

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има едно дъщерно дружество с наименование „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец”, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3.

„БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е учредено по решение на Съвета на директорите на БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 21.01.2014 г., овластен съобразно изискванията на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК с решение от извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 13.01.2014 г. Капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е в размер на 3 000 000 (три милиона) лева, разпределен в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност от 1 (един) лев, и е записан изцяло от едноличния собственик на капитала - „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД;

При учредяване на Дружеството Едноличният собственик на капитала е внесъл 100 % (сто процента) от номиналната стойност на всяка акция, равняващи се на 3 000 000 (три милиона) лева.

Съществуването на дъщерното дружество не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Дъщерното дружество има едностепенна система на управление, като органите му са Едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите. Първият съвет на директорите е избран за срок от 3 години и се състои от трима членове, както следва: Николай Викторович Майстер, Евгени Петров Павлов и Емилия Съева Съева.

Николай Майстер е изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента до 15.07.2014 г., когато е освободен от длъжността, като за нов член на Съвета е избрана Емилия Съева.

8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ

8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не притежава дълготрайни материални активи, не е придобило имоти на лизинг, няма сключени лизингови договори.

Към датата на съставяне на настоящия Регистрационен документ заплануваните от Дружеството значителни дълготрайни материални активи са обвързани с успешното реализиране на предложените Дружеството акции в настоящото публично предлагане, като при записване на всички акции от настоящото увеличение на капитала Дружеството планира реализацията приоритетно на следните инвестиции в близките две години в реда по-долу:

- за инвестиции във ваканционни имоти – до 5 млн.лв.
- за инвестиции в търговски и жилищни площи – до 10 млн.лв.
- за инвестиции в земеделски земи – до 10 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на недвижимите имоти – приоритетно проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 3.5 млн.лв.

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не предвижда учредяването или наличието на тежести върху активите, които възнамерява да придобие. Впоследствие обаче е възможно Дружеството да учреди ограничени вещни права върху някои от бъдещите си активи или съответно те да бъдат предоставени като обезпечение по банкови кредити, в случай, че Дружеството реши да ползва такива.

8.2 Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството

Към настоящия момент няма данни за съществуващи екологични проблеми, свързани с материални активи, собственост на Емитента.

9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1 Финансово състояние

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и 31.12.2013 г. и от междинните неаудитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.09.2012 г., 30.09.2013 г. и 30.09.2014 г.

Таблица 3. Приходи и разходи за дейността на неконсолидирана база за периода 2011 – 30.09.2014 г.

Приходи /в хил. лева/	2011*	30.09.2012	2012	30.09.2013	2013	30.09.2014
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	—	—	—	—	—	—
Приходи от финансираня	—	—	—	—	—	—
Извънредни приходи	—	—	—	—	—	—
Общо приходи от дейността	—	—	—	—	—	—

Разходи /в хил. лева/	2011*	30.09.2012	2012	30.09.2013	2013	30.09.2014
Разходи за материали	—	—	—	—	—	—
Разходи за външни услуги	(17)	(6)	(8)	(11)	(15)	(272)
Разходи за амортизации	—	—	—	—	—	—
Разходи за възнаграждения	(64)	(21)	(25)	(13)	(17)	(10)
Общо разходи по икономически елементи	(81)	(27)	(33)	(24)	(32)	(282)

Финансови приходи/разходи, (нето)	(2)	(1)	(1)	—	(1)	19
Печалба/Загуба преди облагане данъци	(83)	(28)	(34)	(24)	(33)	(263)
Разходи за данъци	—	—	—	—	—	—
Печалба/загуба след облагане с данъци	(83)	(28)	(34)	(24)	(33)	(263)
в т.ч. за малцинствено участие	—	—	—	—	—	—
Нетна печалба/загуба за периода	(83)	(28)	(34)	(24)	(33)	(263)

*Към 31.12.2011 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в производство по ликвидация, решение за което е взето на Общо събрание на акционерите, проведено на 12.08.2011 г. Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2011 г. са изготвени на база Счетоводен стандарт 13 „Отчитане при несъстоятелност и ликвидация“, който се отнася до предприятия, които не са действащи според общоприетата концепция за действащо предприятие. На проведеното на 23.04.2012 г. Общо събрание на акционерите се приема решение процедурата по ликвидация да бъде прекратена и дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да бъде продължена.

Към 31.12.2011 г. общите оперативни разходи на Дружеството са сравнително по-високи от същите разходи към 31.12.2012 и 31.12.2013 г., тъй като включват разходи по ликвидацията на Дружеството. Освен това, в перото „Разходи за възнаграждения“ Дружеството е отчетло допълнителни разходи за правни услуги в размер на 6 хил.лв. във връзка със стартиране на процедурата за прекратяване дейността на Дружеството и обявяването му в ликвидация. На трето място следва да се отбележи, че с оглед решението на Общото събрание на акционерите от 12.08.2011 г. за прекратяване на Дружеството и откриване на производство по доброволна ликвидация, е взето решение и за освобождаване от длъжност на членовете на Управителния съвет на

Дружеството. Поради тази причина разходите за възнаграждения на членовете на Управителния и Надзорния съвет на на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД през 2011 г. възлизат на 30 хил.лв. спрямо 40 хил.лв. за 2010 г. През 2011 г., обаче Дружеството е реализирало разходи за възнаграждения на ликвидатора и новоизбрания Одитен комитет от Общото събрание на акционерите от 12.08.2011 г. в размер на 5 хил.лв.

През 2012 г. разходите за външни услуги и разходите за възнаграждения са значително по-ниски спрямо 2011 г. По-ниската стойност на разходите за външни услуги произчита от по-ниските разходи за счетоводни и правни услуги, реализирани през 2012 г. Разходите за възнаграждения през 2012 г. са по-ниски спрямо 2011 г. във връзка с прекратяване на граждански договор за извършване на консултантски услуги, считано от 01.04.2012 г., както и във връзка с промените в органите на управление на Дружеството, настъпили през 2011 и 2012 г.

През 2013 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализирало по-високи разходи за външни услуги в сравнение с предишните периоди. Това се дължи на допълнителни такси в размер на 13 хил.лв., които са платени на Комисия за финансов надзор, Централен депозитар АД и Българска фондова борса – София АД и други институции във връзка със стартирана процедура по увеличение на капитала на Дружеството, която е успешно приключила през м. януари 2014 г. Разходите за възнаграждения на Дружеството през 2013 г. са по-ниски в сравнение с 2012 и 2011 г. Оптимизацията на този вид разход се дължи основно на ограничаване на разходите за правни и консултантски услуги.

През 2014 г. разходите за външни услуги на Дружеството са значително по-високи от останалите периоди. Това се дължи на допълнителните разходи, свързани с успешното приключване на процедурата по увеличение на капитала през м. януари 2014 г., които включват 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., както и такса за инвестиционния посредник, посредством който беше осъществено увеличението на капитала на компанията.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2014 г.

Таблица 4. Приходи и разходи за дейността на консолидирана база към 30.06.2014 г.

Приходи /в хил. лева/	30.06.2014
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	—
Приходи от финансираня	—
Извънредни приходи	—
Общо приходи от дейността	-

Разходи /в хил. лева/	30.06.2014
Разходи за материали	—
Разходи за външни услуги	266
Разходи за амортизации	—
Разходи за възнаграждения	5

Други	—
Общо разходи по икономически елементи	271

Финансови приходи/разходи, (нето)	6
Печалба/Загуба преди облагане с данъци	(265)
Разходи за данъци	—
Печалба/загуба след облагане с данъци	(265)
в т.ч. за малцинствено участие	—
Нетна печалба/загуба за периода	(265)

9.2 Резултати от дейността

Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента.

Основните фактори, които засягат дейността на Емитента, са описани в т. 4 „Рискови фактори” от настоящия документ. Няма други необичайни или редки събития или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на Емитента.

Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на Емитента. Членството на България в Европейския съюз, макроикономическата и политическа стабилност на страната след 1999 година ни дават основание да смятаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на Емитента.

Основен фактор, който е оказал влияние върху дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е глобалната финансова криза. По-подробно тези и други фактори, свързани с дейността на Емитента, са разгледани в т. 4 „Рискови фактори” от настоящия регистрационен документ.

10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1 Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и 31.12.2013 г. и от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.09.2012 г., 30.09.2013 г. и 30.09.2014 г.

Таблица 5. Съкратен баланс на неконсолидирана база за периода 2011 - 30.09.2014 г.

Показатели (в хил.лв.)	2011*	30.09.2012	2012	30.09.2013	2013	30.09.2014
Активи						
Нетекущи активи						
Инвестиции в дъщерни предприятия	—	—	—	—	—	3000
Общо нетекущи активи	—	—	—	—	—	3000
Текущи активи						
Финансови активи държани за търгувани	—	—	—	—	—	1425
Вземания	—	—	—	—	—	381
Парични средства	223	192	188	170	2463	381
Общо текущи активи	223	192	188	170	2463	2187
Общо активи	223	192	188	170	2463	5187

Основен капитал	200	200	200	200	2500**	5359
Резерви	100	42	42	--	--	--
Натрупана печалба/загуба от минали години	—	(25)	(25)	(17)	(17)	(49)
Текуща печалба/загуба	(83)	(28)	(34)	(24)	(33)	(263)
Собствен капитал	217	189	183	159	2450	5047

Нетекущи пасиви	--	--	--	--	--	--
Текущи пасиви						
Задължения към доставчици и клиенти	—	1	2	5	6	136
Задължения към персонала и към осигурителни организации	6	1	2	6	3	3
Данъчни задължения	--	1	1	--	4	1
Общо текущи пасиви	6	3	5	11	13	140
Общо пасиви	6	3	5	11	13	140

*Към 31.12.2011 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в производство по ликвидация, решение за което е взето на Общо събрание на акционерите, проведено на 12.08.2011 г. Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2011 г. са изготвени на база Счетоводен стандарт 13 „Отчитане при несъстоятелност и ликвидация“, който се отнася до предприятия, които не са действащи според общоприетата концепция за действащо предприятие. На проведеното на 23.04.2012 г. Общо събрание на акционерите се приема решение процедурата по ликвидация да бъде прекратена и дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да бъде продължена.

****Към 31.12.2013 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в процедура по увеличаване на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на акции. Към датата на отчета за финансовото състояние ефективно по набирателни сметки на Дружеството са внесени 2 300 хил. лв. от записаните нови акции (информация в тази връзка е представена по-долу в т. 10 от Регистрационния документ).**

Дружеството е учредено през 2007 г. с основен капитал в размер на 50 000 лева, разпределен в 50 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Капиталът на Дружеството е увеличен до 9 000 000 лева чрез издаване на нови 8 950 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една, като увеличението е вписано в Търговския регистър с решение от 22.10.2007 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение.

В периода м. декември 2008 г. – м. април 2009 г. капиталът на Дружеството е намален до 200 000 лева чрез обезсилване на 8 800 000 акции, придобити от Дружеството.

Започналата в края на 2013 г. процедура по увеличение на капитала на Дружеството при условията на първично публично предлагане на акции е успешно завършена в началото на 2014 г., като с вписване 20140122110613 по партидата на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан увеличеният размер на капитала на Дружеството. Така, считано от м. януари 2014 г. и към настоящия момент, капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в размер на 5 359 000 лева.

В съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти и по-конкретно *МСС 10 Събития след края на отчетния период*, който отличава коригиращи събития, които доказват условия съществували към края на периода и чл. 4, ал. 1, т. 5 от Закона за счетоводството, съгласно който *„Счетоводството се осъществява и финансовите отчети се съставят в съответствие с изискванията на този закон при съобразяването със следните основни счетоводни принципи: т. 5 - предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма“*. По своето икономическо съдържание, внесените от акционерите средства са част от собствения капитал на дружеството, а не са пасив и тяхното представяне като пасив би довело до заблуда потребителите на финансови отчети. Поради тези причини в годишния одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2013 г., ефективно внесените по набирателни сметки на компанията суми от записаните акции в размер на 2 300 хил.лв. във връзка с процедурата по увеличаване капитала на Дружеството, са отразени като част от собствения капитал в перото „увеличение на капитала“, като по този начин собственият капитал на Дружеството възлиза на 2 500 хил. лв.

Към 30.09.2014 г. дългосрочните инвестиции на Дружеството във финансови активи в размер на 3 000 хил.лв. представляват дяловото участие на компанията в дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, учредено съгласно решение на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД от 21.01.2014 г., съгласно решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 13.01.2014 г.

Текущите активи на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД към 30.09.2014 г., освен парични средства включват инвестициите на Дружеството във финансови инструменти, в т.ч. акции и облигации на стойност 1 425 хил.лв., както и предоставени търговски заеми, от които 322.5 хил.лв. на дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД.

За финансиране на дейността си Дружеството планира да ползва както собствени средства под формата на собствен капитал, така и външно финансиране.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2014 г.

Таблица 6. Съкратен баланс на консолидирана база към 30.06.2014 г.

Показатели (в хил.лв.)	30.06.2014
Активи	
Нетекущи активи	--
Текущи активи	
Финансови активи, държани за търгуване	1534
Вземания	3166
Парични средства	482
Общо текущи активи	5 182
Общо активи	5 182
Основен капитал	5359
Резерви	0
Натрупана печалба	(49)
Текуща печалба/загуба	(265)
Собствен капитал	5045
Нетекущи пасиви	--
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти	135
Задължения към осигурителни предприятия	1
Данъчни задължения	1
Общо текущи пасиви	137
Общо пасиви	137

10.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и 31.12.2013 г. и от междинните неаудитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.09.2012 г., 30.09.2013 г. и 30.09.2014 г.

Таблица 7. Отчет за паричните потоци на неконсолидирана база за периода 2011 – 30.09.2014 г.

Парични потоци (в хил. лв.)	2011*	30.09.2012	2012	30.09.2013	2013	30.09.2014
Парични потоци от оперативна дейност						
Постъпления от клиенти	—	—	—	—	—	—

Плащания на доставчици и други кредитори	(17)	(4)	(5)	(2)	(5)	(134)
Плащания, свързани с възнаграждения	(68)	(24)	(27)	(11)	(16)	(9)
Плащания/постъпления, свързани с активи, държани с цел търгуване	—	--	—	—	—	(1421)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	--	(3)	(3)	(5)	(4)	(377)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(85)	(31)	(35)	(18)	(25)	(1941)

Парични потоци от инвестиционна дейност	—	—	—	—	—	—
Получени лихви по депозити	—	—	—	—	—	—
Покупка на инвестиции	—	—	—	—	—	(3000)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	—	—	—	—	—	(3000)

Парични потоци от финансова дейност						
Постъпления от емитиране на ценни книжа	—	—	—	—	2300	2859
Нетен паричен поток от финансова дейност	—	—	—	—	2300	2859

Изменения на паричните средства през периода	(85)	(31)	(35)	(18)	2275	(2089)
Парични средства в началото на периода	308	223	223	188	188	2463
Парични средства в края на периода	223	192	188	170	2463	381

*Към 31.12.2011 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в производство по ликвидация, решение за което е взето на Общо събрание на акционерите, проведено на 12.08.2011 г. Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2011 г. са изготвени на база Счетоводен стандарт 13 „Отчитане при несъстоятелност и ликвидация“, който се отнася до предприятия, които не са действащи според общоприетата концепция за действащо предприятие. На проведеното на 23.04.2012 г. Общо събрание на акционерите се приема решение процедурата по ликвидация да бъде прекратена и дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да бъде продължена.

След намаляването на капитала на компанията през 2009 г., дружеството почти не генерира приходи от лихви. В резултат на това, както и поради обстоятелството, че „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не извършва същинска инвестиционна дейност, до 2012 г. паричните потоци от оперативна дейност на дружеството са отрицателни величини. Вследствие стартирането на процедура по увеличение на капитала, към 31.12.2013 г. Дружеството отчита положителен паричен поток. През 2014 г. част от набраните средства в размер на 3 000 хил.лв. са инвестирани в учредяването на дъщерно предприятие „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, с едноличен собственик на капитала „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. Друга част от средствата в размер на 1 812 хил.лв. са използвани за покупка на финансови инструменти, а именно дялови участия в публични и непублични компании и облигации, както и за предоставяне на търговски заеми. Към 30.09.2014

Дружеството е получило лихвени плащания на стойност 4 хил.лв. от една от облигационните емисии, в които има инвестиции.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2014 г.

Таблица 8. Отчет за паричните потоци на консолидирана база към 30.06.2014 г.

Парични потоци (в хил. лв.)	30.06.2014
Парични потоци от оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	—
Плащания на доставчици	(134)
Плащания, свързани с възнаграждения	(5)
Постъпления/плащания, свързани с активи, държани с цел търгуване	(1587)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(3114)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(4 840)
Получени лихви по депозити	—
Покупка на инвестиции	—
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	--
Парични потоци от финансова дейност	
Постъпления от емитиране на ценни книжа	2859
Нетен паричен поток от финансова дейност	2859
Изменения на паричните средства през периода	(1981)
Парични средства в началото на периода	2463
Парични средства в края на периода	482

10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

Потребностите на Дружеството от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на компанията.

Освен със собствени средства, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД ще финансира своята дейност, в това число и инвестициите в недвижими имоти с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- банкови и търговски кредити;
- емитиране на облигации.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични

средства на различните етапи от реализирането на проектите (придобиване на недвижим имот и/или придобиване на дялове и акции от дружества инвестиращи в недвижими имоти). Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

След неуспешната емисия облигации, издадена по решение на Съвета на директорите на Дружеството от 10.06.2014 г., с решение на Съвета от 10.10.2014 г. е стартирана процедура по издаване на нова облигационна емисия в размер на 5 000 облигации с обща емисионна стойност 5 000 000 лева, всяка с номинална и емисионна стойност 1 000 лева, със срочност до падежа 5 години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем и период на купонно плащане 6 месеца. При успешно сключване на облигационния заем, средствата, набрани от емисията ще бъдат използвани за осъществяване на инвестиции 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.

10.4 Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Дружеството не е ограничено по закон да поддържа определено максимално съотношение между външни и собствени средства като няма и ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността му. Такива ограничения не са предвидени и в Устава на Дружеството.

За финансиране на дейността си, компанията може да използва собствен капитал, дългов капитал под формата облигационни заеми, банкови кредити, търговски заеми и др.

10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.4

За реализиране на инвестиционната си стратегия, освен собствен капитал е възможно Дружеството да използва и заемен ресурс под формата на корпоративни облигации.

Изборът на конкретната форма на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не извършва научноизследователска и развойна дейност. Към момента няма регистрирани патенти и дейността му не зависи от издадени лицензи.

Дружеството не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в този регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

Агенция за Икономически Анализи и Прогнози - www.aeaf.bg ;

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Български Пропертиз – www.bulgarianproperties.bg ;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

АДРЕС недвижими имоти – www.address.bg;

Arco Real Estate – www.arcoreal.bg;

Фортън Интернешънъл – www.forton.bg;

и други цитирани по-долу в текста;

12.1 Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. По-долу са представени данни и кратко описание на макро показатели през периода 2012 г. – 2014 г., както и техните очаквани стойности през следващите 2 години.

През първата половина на 2013 г. развитието на българската икономика бе негативно, като това основно се прояви в данните за второто тримесечие – БВП отбеляза спад на годишна база, за първи път от началото на 2010 г. През третото тримесечие на 2013 г. растежът на икономиката отново премина на положителна територия, а през последните три месеца се ускори до 1.6%, изпреварвайки динамиката през предходните няколко тримесечия и през цялата 2012 г. На годишна база БВП през 2013г. нарасна с 0.9% като основният двигател през годината беше външното потребление след относително слабото му развитие през 2012 г.². Въпреки това, в средносрочен план, Агенция за икономически анализи и прогнози предвижда ръстът на износа да нормализира темпото си на растеж до 5% на година.

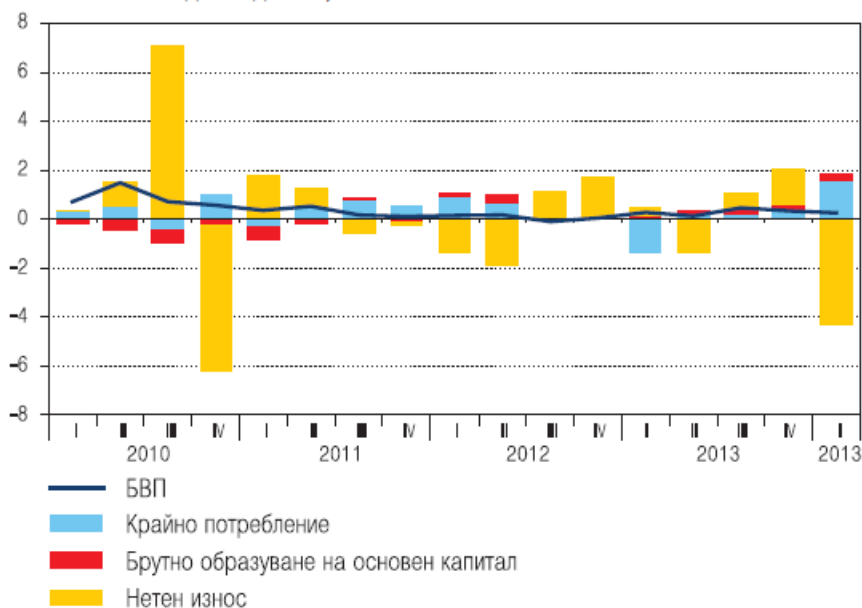
През 2013 г. вносът на стоки и услуги също отбеляза покачване с 5.7%. Това се дължеше основно на търсенето на суровини от експортните отрасли. През следващите няколко години Агенцията прогнозира реалният растеж на вноса да бъде средно около 6%, а ускорението да бъде основно по линия на инвестиционни и потребителски стоки.

² Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf

Графика 1

Принос по компоненти на крайното използване за растежа на БВП

(%, процентни пунктове; спрямо предходното тримесечие; сезонно изгладени данни)



Забележка: Данните за приноса не са адитивни поради директно верижно обвързване и сезонно изглаждане на БВП и компонентите му; не е включен приносът на изменението на запасите.

Източници: НСИ, изчисления на БНБ.

Данните на НСИ за първото тримесечие на 2014 г. показват верижен ръст на БВП от 0.3% и 1.2% на годишна база. Експресните оценки на Института за второто тримесечие на 2014 г., публикувани на 14.08.2014 г., посочват повишение на ръста от 0.5% на тримесечна и 1.6% на годишна база³. През първата половина на 2014 г. се наблюдава изменение на приноса по компонентите на крайно използване като крайното потребление и бруто образуването на основен капитал са основни двигатели на растежа (виж графика 1).

Ветроилообразната графика, представящата прогнозата на БНБ за ръста на БВП (виж графика 2), очертава като най-вероятен сценарий повишение на ръста на икономиката и достигане до нива от 3% ръст на годишна база през второто тримесечие на 2015г.⁴

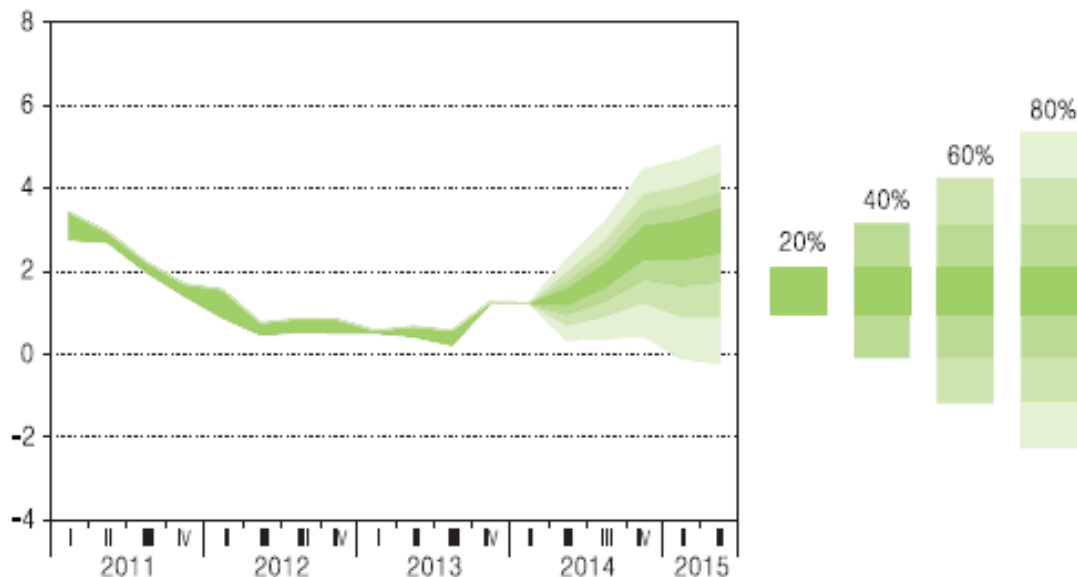
³ Източник: Национален Статистически Институт, www.nsi.bg

⁴ Източник: Българска Народна Банка, www.bnb.bg

Графика 2

Ветрилообразна графика за очаквания годишен темп на изменение на БВП

(%)



Източник: БНБ, Икономически преглед 02/2014

В резултат на своя анализ към м. април 2014 г., Агенцията за икономически анализи и прогнози оценяват потенциалния ръст на българската икономика на 1.5% през 2014 г. и 2.5% през 2015 г. (виж Таблица 9), като така прогнозата съвпада с тази на БНБ. В номинално изражение се предвижда БВП да възлезе съответно на 79.2 млрд. лв. и 82.6 млрд. лв. през тези две години.

Таблица 9. Макроикономически индикатор: Търсене и предлагане на стоки и услуги през 2010 – 2015 г.

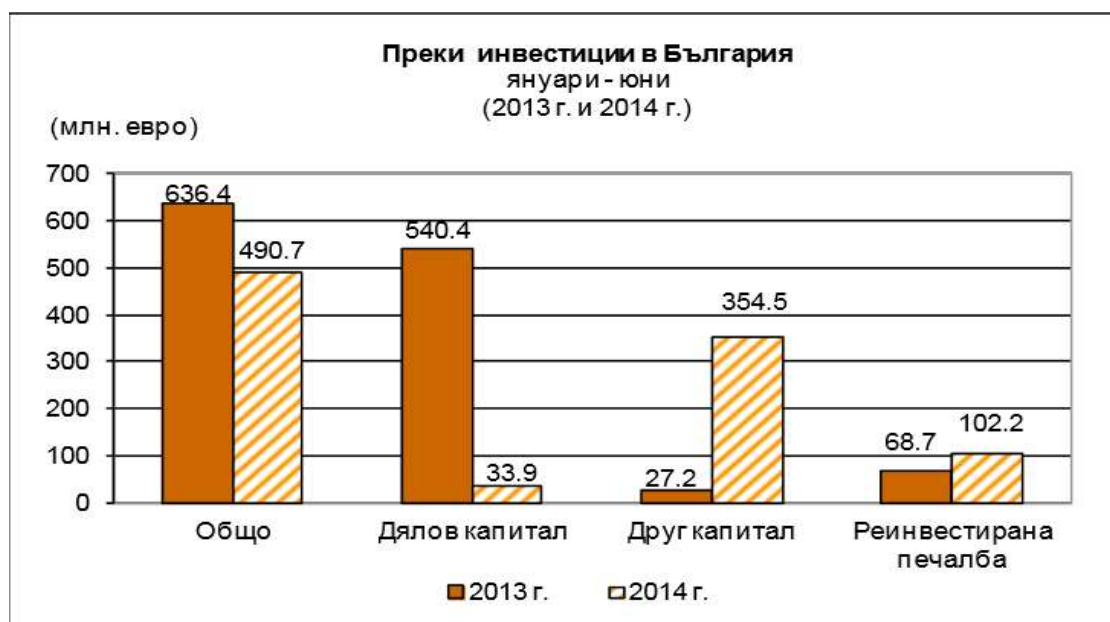
	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
Търсене и предлагане на стоки и услуги	Изменение на физическите обеми, %					
Частно потребление	0.1	1.5	3.7	-2.3	2.2	3.7
Правителствено потребление	1.9	1.6	-0.5	2.5	0.6	-1.4
Бруто образуване на основен капитал	-18.3	-6.5	4	-0.3	3.5	5
Крайно вътрешно търсене	-4.8	0	3.1	-1.1	2.3	3.2
Износ на стоки и услуги	14.7	12.3	-0.4	8.9	1.7	4.9
- в т.ч. стоки	19.8	16.6	-0.9	12	1.9	5.3
- в т.ч. услуги	2.6	-0.9	1.2	-1.8	1.2	3.4
Крайно търсене	1.1	4.4	1.7	2.8	2.1	3.9
Внос на стоки и услуги	2.4	8.8	3.3	5.7	2.8	5.9
- в т.ч. стоки	6.4	11.4	4.5	6.2	3.3	6.3
- в т.ч. услуги	-14.5	-7.1	-4.9	2.3	0	3.5
Брутен вътрешен продукт	0.4	1.8	0.6	0.9	1.5	2.5

Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г.. Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

По данни на НСИ, представени от Агенцията за икономически анализи и прогнози инвестиционната дейност, която през 2012 г. едва бе започнала да се възстановява от рецесията, започнала през 2009 г., през 2013 г. отново премина на отрицателна територия. Общите инвестиции за страната се свиха с 6.7% през първото полугодие на 2013 г., но благодарение на нарастването, отбелязано през втората половина на годината, инвестиционната дейност реализира минимален спад от 0.1% на годишна база. От Агенцията за икономически анализи и прогнози предвиждат по-умерени темпове на растеж на инвестициите на фона на периода преди рецесията – съответно 3.8% и 5.4% през 2014 и 2015 г.⁵ По данни на НСИ за първото тримесечие на 2014г. инвестициите в основен капитал нарастват с 3.4% на годишна база, а експресните оценки на Института за второто тримесечие на годината показват ръст на инвестициите от 3.9%.

Преките чуждестранни инвестиции в страната отчитат слабо изоставане, но като цяло запазват нивото си от предишни години. Най-актуалните данни на БНБ за ПЧИ за периода м. януари 2014 г. – м. юни 2014 г. показват изоставане на общо акумулираните ПЧИ спрямо същия период на 2013 г.

Графика 3



Източник: БНБ

По отраслова структура най-големи нетни инвестиции за периода м. януари 2014 г. – м. юни 2014 г. са насочени към отрасъл Преработваща промишленост (203.3 млн. евро), Операции с недвижими имоти, Наемодателна дейност и бизнес услуги (198.1 млн. евро) и Строителство (44.3 млн. евро). През 2014 г. Агенцията за икономически

⁵ Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf

анализи и прогнози очаква чуждестранните инвестиции да възлязат на 1.1 млрд. евро (виж Таблица 2 по-долу).

Графика 4



Подобно на инвестициите, потреблението отбеляза влошаване през 2013 г. Докато през 2011 г. - 2012 г. се наблюдава умерено възстановяване на потребителските разходи, през 2013 г. обемът на потреблението се сви с 1.4%, като темпът на спад бе относително постоянен през цялата година. Спадът се дължеше на потреблението на домакинствата, което се сви с 2.3% спрямо 2012 г., докато публичното потребление се повиши с 2.5%⁶. Към първото тримесечие на 2014 г. потреблението показва сигнали за възстановяване като ръста на годишна база през първото тримесечие на 2014 г. е 3%, а експресните оценки на НСИ за второто тримесечие на 2014 г. посочват ръст от 2% спрямо второто тримесечие на 2013 г.

Динамиката на платежния баланс през 2013 г. силно наподобяваше процесите от 2011 г., когато бе натрупан излишък по текущата сметка при наблюдавани изходящи финансови потоци от страната. През изминалата година зад положителната стойност по текущата сметка от 751.3 млн. евро (1.9% от БВП при дефицит от 0.8% година по-

⁶ Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf

рано) стоеше значителното нарастване на износа на стоки както в номинално, така и в реално изражение (виж Таблица 10). През първото тримесечие на 2014 г. ръста на износа се забави, докато вносът показва сигнали за възстановяване в унисон с ръста във вътрешното потребление. Експресните оценки на НСИ за второто тримесечие на 2014 г. показват отрицателно външнотърговско салдо от 463 млн. лв.

В същото време, спадът в потреблението и инвестиционната активност в страната през 2013 г. се отрази от една страна в по-слаб внос, а от друга – в износ на свободни капитали в чужбина. Отрицателният баланс по финансовата сметка възлезе на 3.7% от БВП. В резултат на това, според Агенцията за икономически анализи и прогнози, излишъкът на текущата сметка ще се понижи до 1.2% от БВП през 2014 г. и 0.7% в края на 2015 г. (виж таблица 10).

Таблица 10. Макроикономически индикатор: Платежен баланс през 2010 – 2015 г.

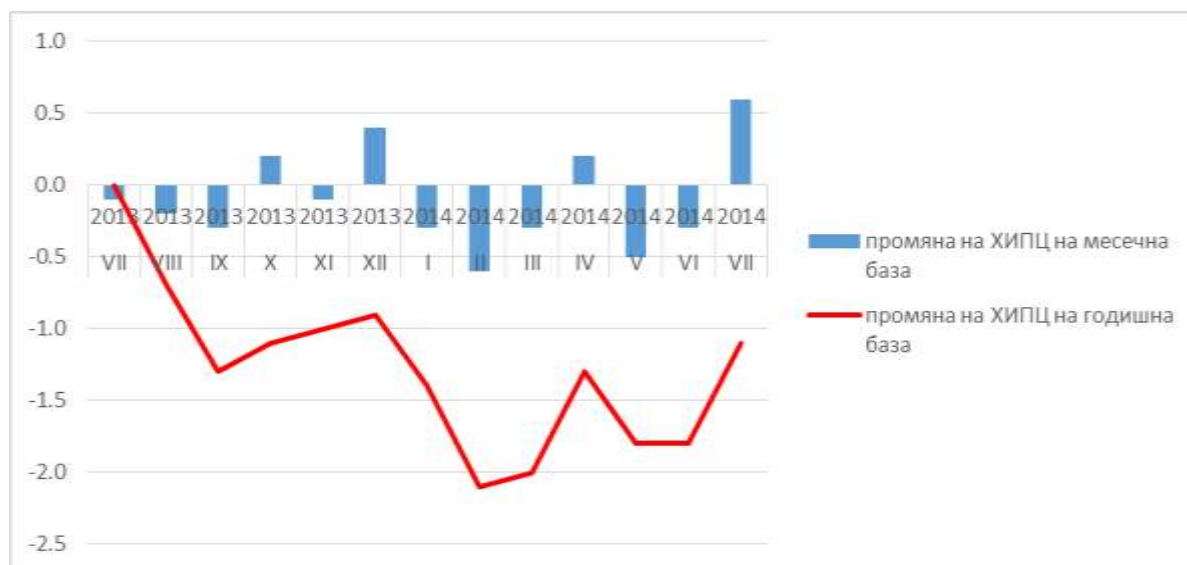
	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
Платежен баланс	Млн.евро					
Износ на стоки (f.o.b)	15 561	20 264	20 770	22 228	22 557	23 991
Внос на стоки (f.o.b)	18 325	22 420	24 230	24 582	25 286	27 086
Търговски баланс	-2 764	-2 156	-3 460	-2 353	-2 729	-3 095
като % от БВП	-7.7	-5.6	-8.7	-5.9	-6.7	-7.3
Износ на услуги	5 011	5 354	5 794	5 769	6 044	6 396
-в т.ч. туризъм	2 747	2 852	2 917	3 058	3 181	3 276
Внос на услуги	3 144	3 038	3 414	3 661	3 812	4 031
-в т.ч. туризъм	931	959	1 016	1 150	1 185	1 220
Салдо по услугите	1 868	2 316	2 380	2 108	2 231	2 365
като % от БВП	5.2	6	6	5.3	5.5	5.6
Салдо по стоки и услуги	-896	159	-1 080	-245	-498	-730
като % от БВП	-2.5	0.4	-2.7	-0.6	-1.2	-1.7
Салдо по доход и текущи трансфери	363	-126	746	996	979	1 028
като % от БВП	1	-0.3	1.9	2.5	2.4	2.4
Текуща сметка	-533	33	-334	751	481	297
като % от БВП	-1.5	0.1	-0.8	1.9	1.2	0.7
Преки чуждестранни инвестиции в страната	1 151	1 330	1 070	1 092	1 114	1 137
Общ баланс	-384	159	2 161	-599	789	176

Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

За 2013 г. общата средногодишна инфлация, изчислена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени, бе 0.4%, а инфлацията в края на годината беше отрицателна-0.9%⁷.

⁷ Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf

Графика 5 – Промяна в хармонизирания индекс на потребителските цени 2013 г. – 2014 г.



Източник: НСИ, собствени изчисления

Свиването на темповете на инфлация по месеци на годишна база започна още през последното тримесечие на 2012 г., когато инфлацията беше около 3% и премина в период на дефлация до средата на 2013 г., когато инфлацията за м. юни беше 0%. Както се наблюдава в Графика 5, в началото на 2014 г. е налице дефлация, която продължава и в първите месеци на 2014 г. Според изчисления на БНБ определящо значение за задълбочаването на дефлацията имаше поевтиняването на транспортните горива, храните и услугите, което бе резултат главно от понижението на международните цени и проявлението на специфични фактори, свързани с някои групи услуги. От друга страна, свиването на отрицателния принос на административно определяните цени от март ограничи темпа на спад на общия индекс на потребителските цени. Очакванията на Агенцията за икономически анализи и прогнози са, че дефлационните процеси ще продължат поне до края на 2014 г. Тази динамика води до оценка, че средногодишната инфлация за 2014 г. ще бъде отрицателна. По конкретно, прогнозата за 2014 г. е за инфлация от 1% в края на 2014 г. и за отрицателна средногодишна инфлация от 0.5%.

Фискалната позиция най-вероятно да остане неутрална към икономиката, както през 2014, така и 2015 г. При това положение, се очаква дефицитът да остане непроменен на 1.9% през 2014 г. и да намалее до 1.6% през 2015 г. (виж Таблица 11).

Таблица 11. Макроикономически индикатор: Бюджет през 2010 – 2015 г.

Бюджет	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
Общо приходи, млн. лв.	23 932	25 378	27 470	28 981	29 508	30 833
Данъчни приходи	19 009	20 592	21 523	22 370	23 247	24 410
ДДС	6 267	6 612	7 152	7 366	7 552	7 936
Акцизи	3 568	3 860	4 048	4 056	4 217	4 525
Корпоративен данък	1 243	1 378	1 421	1 519	1 559	1 628
Данък върху доходите на физическите лица	2 013	2 162	2 282	2 334	2 489	2 589
Социални осигуровки	5 094	5 500	5 590	6 060	6 217	6 465
Бюджетен баланс, % от БВП	-3.9	-2.1	-0.4	-1.9	-1.9	-1.6
Циклично-приспособен бюджетен баланс, % от БВП	-3.2	-1.6	0.3	-1	-1	-1

Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

12.2 Пазар на недвижими имоти

Последната година се отличава от предходните най-вече с това, че по-често данните за имотния пазар бяха положителни. Това показва, че са налице сигнали за започнало възстановяване на пазара на недвижими имоти от кризата. Обемите на продажби на имоти нараснаха, а спадът на цените се забави, а в някои областни градове ръстовете преминаха в положителната зона. Освен това данните за лихвената статистика и обемите на кредитите на БНБ от началото на годината показват значително увеличение на обемите на кредитите, отпуснати в лева, както и спад на лихвените проценти.

Графика 6 – Промяна на обема и лихви по ипотечни кредити през 2014 г.



Източник: БНБ, собствени изчисления

По данни на „Българскиан Пропертис“ София беше един от най-активните пазари, като обемите от сделки отбелязаха ръст от около 10% на годишна база. Продажбите на

морски ваканционни имоти, които излязоха от кризата през 2013 г., се увеличиха с около 20%⁸. За разлика от морските, ски курортите все още отчитат относително слабо търсене, в резултат на което цените там все още не успяват да се стабилизират. През последните години купувачите търсят най-изгодната цена и точните параметри на имота, като компромиси се правят с параметрите, но не и с цената. През първата половина на 2014 г. се забелязват промени в тази тенденция – купувачите са по-склонни да направят компромис с цената, но да закупят точния според техните изисквания имот.

Според прогноза на агенция „Бългериан Пропертис“ за 2014 г. възстановяването на имотния пазар ще продължи, което ще се изрази в допълнително нарастване на реализираните продажби на жилищни и ваканционни имоти. Този процес ще бъде стимулиран и от подобряването на условията по ипотечните кредити и политиката на банките да улесняват достъпа на купувачите до финансиране, поради натрупването на парични депозити.

12.3 Жилищни имоти

Според изчисления на „Бългериан Пропертис“ на база данните на НСИ за цените на апартаментите в областните градове, през последното тримесечие на 2013 г. средните цени на жилищата в страната са регистрирали реален годишен спад в размер на - 0.24%. Същевременно, цените на жилищата в София са отбелязали втори пореден реален годишен ръст в размер на 2.13%, което е показателно, че дъното е било в края на 2012 г. и началото на 2013 г. и пазарът в столицата вече убедително върви по пътя на възстановяването. Подобно положително изменение бележат и цените на апартаментите в Пловдив⁹.

На Графика 7 са представени верижни данни за развитието на цените на жилищата през последната година. Ръстът на цените на жилищата в София и Пловдив е над средния за страната като на тримесечна база той достига до 1.34% в Пловдив.

Средната цена на апартамент в областните градове в България за през второто тримесечие на 2014 г. е била 444.46 евро/кв.м. (при 442 евро/кв.м. през 2013 г.). Според данни на Националния статистически институт (НСИ), през второто тримесечие на 2014 г. в София-столица е започнало строителството на 49 нови жилищни сгради с общо 298 жилища в тях и малко над 39 хил. кв.м. (РЗП). За сравнение, през първите три месеца на година започнатите сгради са 35 с 85 жилища и 13,559 кв.м. РЗП, а година по-рано сградите са 45 със 180 жилища с над 22 хил. кв.м. РЗП. През 2010 г., откогато са последните данни, за периода април-юни започнатите нови жилищни сгради са били 112 с 264 жилища и РЗП от над 54 хил. кв.м.

⁸ Източник: www.bulgarianproperties.bg

⁹ Източник: www.bulgarianproperties.bg

Графика 7

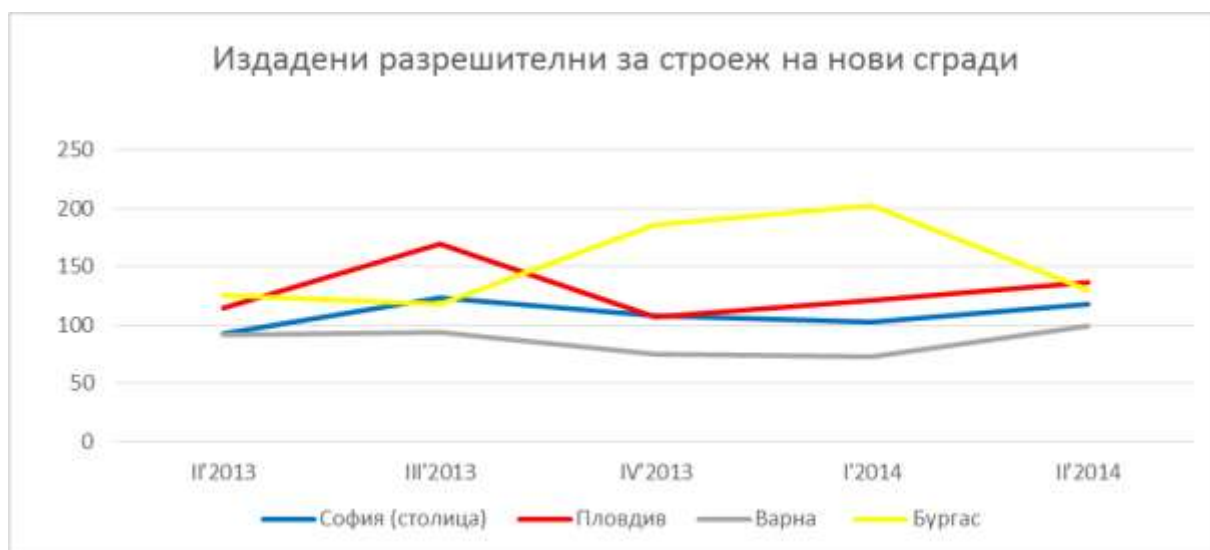


Източник: НСИ, собствени изчисления

За второто тримесечие на 2014 г. най-много разрешителни за започване на строежи на жилищни сгради са издадени в Пловдив – 137, следван от Бургас с 130 и София с 118 (виж Графика 8). Средната квадратура на жилищата, които са получили разрешение за строеж през второто тримесечие на 2014г. е малко над 133 кв. м.

Бургаска област е втора в страната по брой започнати нови сгради - 197 жилищни, 48 други и първа по издадени разрешителни за строеж – 130 с 480 жилища и малко над 60 хил. кв.м. РЗП. През първото тримесечие издадените разрешителни са били 202 за 856 жилища с РЗП от 99,897. кв.м.

Графика 8



Източник: НСИ, собствени изчисления

Като цяло за страната местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1,121 жилищни сгради с 3,462 жилища в тях, отчитат от НСИ. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради се увеличават с 10.4%, жилищата в тях - с 2.1%, докато застроената им площ намалява с 1%.

Според прогнозата на „Бългериан Пропъртис“ не се очаква съществена промяна в цените на имотите, като те ще запазят стабилност и ще покажат по недвусмислен начин, че спадовете са в миналото, което ще даде увереност на всички, че дъното е достигнато и че имотният пазар навлиза в нов етап от своето развитие.

12.4 Ваканционни имоти

Първите месеци на 2014 г. бяха успешни за продажбите на имоти в ски курортите, но въпреки увеличения обем сделки, цените продължават да са под натиск. От друга страна, се наблюдава ръст на продажбите на морските имоти като интересът е както от чужди, така и от български клиенти.

През изминалия зимен сезон (2013 г./2014 г.) се възстанови интереса в имоти в ски курортите. Въпреки това обемът на сделките е по-нисък от този по време на бума и се оказва недостатъчен, за да окаже натиск върху ценовото равнище, което доведе до допълнителен спад на цените в първите месеци от годината.

Най-голям е обемът на сделките с обзаведени студия и двустайни апартаменти. Средната цена на продадените апартаменти в Банско през първите 3 месеца на годината по данни на „Бългериан Пропъртис“ е 370 евро на кв.м., което представлява спад от 2.6% спрямо предходното тримесечие и спад на годишна база с 3%. Парите, които купувачите отделят за покупка на жилища в Банско продължават да намаляват и през тази година средностатистическият купувач отделя 22,500 евро.

Боровец продължава да бъде най-скъпият ски курорт. Там сделки се сключват на нива средно около 630 евро/кв.м., а средната обща цена на закупените апартаменти е най-висока спрямо останалите ски курорти – 37,250 евро.

Основната част (80%) от купувачите по морето към момента са руснаци. В района на Слънчев бряг, Бургас и на юг – основно Созопол и Лозенец, са зачестили покупките на имоти в комплекси от най-висок клас, разположени на първа линия на цени между 1100 и 1500 евро/кв.м. Относно нивата, на които се осъществяват продажби на масовия клас имоти, средната цена в Слънчев бряг за първото тримесечие на 2014 г. по данни на „Бългериан Пропъртис“ е 560 евро на кв.м. Средната обща цена на закупените апартаменти е 32,100 евро.¹⁰ Освен това данните от първите месеци на годината сочат ръст от 12% в сделките в Несебър. По данни на „Бългериан Пропъртис“ има нарастване на сделките в спа курортите като Велинград и Сандански.

12.5 Офис площи

През второто тримесечие на 2014 г. предлагането на офис площи остана стабилно, докато търсенето беше на най-високото си тримесечно равнище за последните две години. Като основен двигател на търсенето се явяват преференциите на фирмите за по-големи площи като в началните месеци на годината на пазара навлязоха и нови

¹⁰ Източник: www.bulgarianproperties.bg

клиенти. В следствие на това, свободните площи в началото на годината намаляха. Като се има предвид положителния нагласа към инвестициите в офисни имоти, първите институционални сделки следва да се очакват през втората половина на 2014г.

След като не бяха регистрирани сделки на клас А и В имоти в периода между Април и Юни 2014 г., офис площите останаха на 1,68 мил. кв. м. Активното предлагане беше сравнително стабилно след намаленията през последните няколко тримесечия. Реконструкцията на хотел Плиска на бул. „Цариградско шосе“ като централа на банка с 13,000 кв.м. разгънатата застроена площ е най-големият проект не само през второто тримесечие, но и от самото начало на 2014г.

Очаква се до края на годината нови 21,300 кв.м клас А и В сгради да бъдат довършени до края на годината, но около половината от този обем е предварително отдаден под наем. Поради финансови и други съображения някои от проектите през последните години имаха удължени крайни срокове. Няколко големи преговори и разширения спомогнаха за увеличаването на лизинговите обеми през второто тримесечие. Освен това, данните за първото тримесечие са ревизирани нагоре, което доведе до най-добрата половин година от рецесията през 2009 г. насам. Усвояването в периода между Април и Юни е в размер на 37,500 кв.м., повече от два пъти обема от същия период на 2013 г. и 27% повече отколкото през първото тримесечие 2014 г.

Обемът на сделките с офис площи за първата половина на годината достигна високи нива, след като нарасна 27% спрямо същия период на 2013 г. и 19% за второто полугодие. Въпреки че ИТ и аутсорсинг секторите отново бяха главната и най-важна движеща сила на обемите, по-високи нива на заети площи бяха забелязани и в други индустрии. Lufthansa Technik удвои площта на офиса си на Летище София. Компании в енергийния и финансовия сектор също поддържаха висок обем сделки. Като цяло, обаче, ИТ дивелопмънт, аутсорсинга на бизнес процеси и общите центрове за обслужващи операции остават най-големите играчи на този пазар. Освен това, фирмите в тези браншове са предприели стъпки за разширяване извън София. След като придоби бизнеса за обслужване на клиенти на IBM, Concentrix отвори офис във Варна, а Sutherland в Бургас.

Повишението на търсенето доведе до спад на свободните площи до 28.5%, най-ниския процент за последните четири години.¹¹

12.6 Търговски площи

След успешното откриване на Panorama Mall в Плевен през м. април, преструктурирането на търговски центрове се наложи като тенденция на пазара на търговски площи. Първата голяма сделка в този сектора от 2011 г. насам, сигнализира завръщането на международните инвеститори. Търсенето от страна на наематели беше стабилно, тъй като търговците запазиха фокуса си върху доминиращите проекти и обектите с висок трафик. През първата половина на годината наемите бяха стабилни и дори започнаха да се покачват в централната част на София.

¹¹ Източник: www.forton.bg

След като все повече неуспешни проекти в цялата страна са придобити от кредитори, преструктурирането на търговски центрове заема централно място по отношение на предлагането. От общо 752,000 кв.м налична площ 135,000 кв.м. са свободна площ, след като беше налице спад в броя на посетителите. Нарастването на квадратурата на свободните площи е предизвикано основно от придобивания и промени в управлението.

Търсенето на площи за търговски центрове беше стабилно през второто тримесечие на годината, както е видно от успеха на Panorama Mall и продължаващото изграждане на нови търговски центрове в София. Същият търговски център се е възползвал от силния интерес на търговците от средния и ниския ценови клас в нови и по-малко наситени пазари. В потвърждение на тази тенденция H&M запази следващото си място в Mall Велико Търново. Модният сегмент остава активен както в София, така и в провинцията, където сезонните и демографски търговски тенденции също са взети под внимание. Българският търговец на дребно MDL откри своя най-висок клас с мулти-бренд концепция MDL Week & Shop, както и Benetton, в Galleria Burgas, чрез което търговският център постигна почти пълна заетост. В допълнение, Баумакс обмисля преструктуриране на дейността си в региона. Продажбите на обектите на Практикер и Пикадили на местни инвеститори бяха приключени през второто тримесечие на 2014 г. Наемите на търговски центрове бяха стабилни през второто тримесечие - 21.5 евро/кв.м на месец в София и 16.12 евро/кв.м за висок клас обекти във второ и трето ниво градове.

Цените и обемите сделки на бул. Витоша в София също бяха повлияни от гореизброените промени. Търговците на дребно се завърнаха, търсейки обекти с висок трафик, докато конкуренцията се повишава в сегмента на търговските центрове. В резултат на това, наемите на бул. Витоша бележат увеличение с 10 на сто до 44 евро/кв.м. на месец през второто тримесечие.

Продажбата на City Center Sofia на фонда Revetas Capital Recovery за неназована сума беше първата сделка в инвестиционния сегмент на пазара от 2011 г. насам. Очакванията за доходност бяха стабилни при 9.25% през тримесечието, но все още трябва да се докажат с повече институционални сделки. Само една сделка между собственик и наемател добави повече от 2 млн. евро към потока на сделки, когато Decathlon закупи голям строителен обект в Пловдив¹².

12.7 Индустриални и логистични площи

Повишеното търсене и ниският капацитет на недвижими имоти за индустриални и логистични площи бяха основна пречка за развитието на пазара. Единственият начин за наемателите да навлязат на пазара бе чрез покупки на земя и build-to-suit строителство, както се потвърждава от наличните пазарни доказателства. Ниските нива на строителство в този сегмент и повишеното търсене на първокласни складови площи доведе до ръст на цените в този сегмент. Наличността е на рекордно ниски нива, с дефлационни нива на строителство и нови проекти. Не са наблюдавани значими изпълнения на сделки с индустриални и логистични площи през второто тримесечие на 2014 г., което допълнително ограничава вече оскъдното предлагане.

¹² Източник: www.forton.bg

Значими проекти в сегмента са строителството на Sofia East Ring от Glorient Investment BG, разширяването на Festo Production в Дружба, логистичния проект Gebreuder Weiss в Мусачево и фабриката на ВНТС в Божурище. Извън София, Бългериън Пропърти Дивелъпмънтс даде официален старт на първата фаза на фабриката Nexans Autelectric в Плевен с площ от 5,000 кв.м.

Макар че има най-малко 16,000 кв.м логистични площи в напреднал етап на планиране в София, предприемачите се затрудняват с осигуряването на финансиране. Следователно тенденцията build-to-suit се очаква да се засили през следващите тримесечия, като единствен начин да се запълни липсата на наличност.

Автомобилните и логистични индустрии, както и тази на електрическото оборудване, продължават да бъдат основните фактори за развитие. „Триса“ планира логистичен център за собствено ползване в Индустриален парк София-Изток. В най-забележителните сделки през тримесечието Lidl придобити 18.8 хектара за нов логистичен център в близост до Ямбол.

С изключение на гореизброените примери, активното търсене в София е концентрирано в центъра на града и е представено предимно от местни търговски и дистрибуторски компании, които са фокусирани единствено върху конкурентни наеми и не се интересуват от крайградски обекти с вторични характеристики.¹³

12.8 Земеделска земя

Цената на земеделската земя в България ще продължи да се повишава, въпреки отчетения през 2013 г. спад в броя на сделките. Това е изводът в анализ за пазара на земя през 2013 г., публикуван от Министерство на Земеделието, по данни на Системата за агропазарна информация (САПИ). Според авторите на анализа, пазарът на земеделска земя в България продължава да бъде един от най-атрактивните и динамично развиващи се.

Причините са прилагането на Общата селскостопанска политика (ОСП) на ЕС и непрекъснато растящият размер на субсидиите. През последните 3 години най-активни на пазара са били земеделските производители. Чрез придобиване на собственост те решават много от проблемите, свързани с наемането на земи и съответно в участието в схеми за подпомагане по линия на евро фондовете. Изследванията на САПИ от 1998 г. насам сочат динамично увеличение както на броя на сделките, така и на пазарните цени, а също така и на рентните плащания.

За периода 2007 г. - 2009 г. са продадени 3.6 млн. дка ниви, а сделките са близо 374 хил. Средната пазарна цена в края на периода достига до 300 лв./дка. В периода 2010 г. - 2013 г. броят на сделките е 494 хил. за 5.153 млн. дка. Средната цена достига до 382 лв./дка, което представлява ръст от 27 на сто спрямо предходния период. За първата половина на годината сделките със земеделска земя продължават своя ръст като по изчисления на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД средната цена на сделките надминава 400 лв./дка.

За периода 2010 г. – 2013 г. като цяло се отчита изключително активен пазар на земеделски земи, както и тенденция цената да расте. В началото на периода средната

¹³ Източник: www.forton.bg

пазарна цена за страната е 321 лв./дка, а през 2013 г. е отчетен ръст от 34%. Остава значителна диференциация в цената на земята по региони. Голяма е вероятността тенденцията да се запази и през 2014 г. Най-голям интерес ще има към земите от първи, втори и трети клас в Североизточния регион. Стабилен ще остане и интересът към Северозападния регион като очакванията на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД са за ръст на цените и в трите основни региона в Северна България. Налице е сравнителна стабилност при наемните договори. Равнището на рентни плащания се увеличава, но в по-бавни темпове, спрямо динамиката при сделките¹⁴.

Пазарът на земеделска земя, зависи и от много фактори извън локалните - като цена на продукцията в световен мащаб, величина на търсенето на храни, климатични промени, влияещи върху реколтата и др. Взимайки предвид спада на цените на основните суровинни групи на световните пазари, ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД счита, че това е един от основните рискове. От друга страна конфликтът в Украйна, един основен износител на пшеница, може да се отрази положително на българските производители на зърно.

През 2013 година само в Дания и Испания се отчита спад на средната цена на земеделската земя, показва анализ на „Агро ММ”. В останалата част на Европа цените продължават своя възходящия тренд¹⁵.

12.9 Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

Към датата на настоящия документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД все още не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти, в т.ч. не е разработвало инвестиционни проекти и не е осъществявало строителна дейност, съответно не е реализирало продажби и не е формирало разходи във връзка с основната си дейност.

След възстановяването на дейността на Дружеството през 2012 г. и след проведената процедура по увеличаването на капитала в периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г., в началото на настоящата година „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД реализира първите си инвестиции чрез закупуване на дялове от капитала на дружества, опериращи приоритено в имотния сектор, както и чрез учредяване на дъщерно дружество, което също има експозиции към компании с предмет на дейност в сферата на недвижимите имоти. Дружеството закупи и други финансови инструменти, в т.ч. облигации на компании, опериращи съответно в сектора на енергетиката и в транспортния сектор.

Към настоящия момент обаче, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не е реализирало продажби на горепосочените инвестиции. Единствените му приходи към 30.09.2014 г. представляват приходи от лихви от една от облигационните емисии, в които има вложени средства.

Поради гореописаните обстоятелства не могат да бъдат посочени тенденции относно производство, продажби и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на този документ.

¹⁴ Източник: www.investor.bg

¹⁵ Източник: www.duma.bg

12.10 Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година

На мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Дружеството за 2014 г.

Деятността на Дружеството ще зависи основно от реализиране на настоящото увеличение на капитала и изпълнението на заложения бизнес план.

13 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът няма да представя прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

14 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО**14.1 Информация за Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД**

Съгласно разпоредбите на Търговския закон и Устава на Дружеството, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД се състои от две физически лица и едно юридическо лице.

Към момента Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД се състои от посочените в таблицата по-долу лица, а именно:

Емилия Съева Съева

Длъжност:	Изпълнителен директор на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД
Служебен адрес:	гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3
Образование:	<p>Висше образование, бакалавър на науките по икономика и бизнес икономика, университет Утрехт, Нидерландия (2010 г.)</p> <p>Одобрена избираема специализация по Бизнес, ЛУИС Гайдо Карли, Рим, Италия</p> <p>Магистър на науките по Финанси и Инвестиции, Университет Еразмус, Ротердам, Нидерландия</p> <p>Лицензиран инвестиционен консултант – сертификат № 388 - ИК/24.09.2013 г., издаден от Комисията за финансов надзор.</p>
Квалификация:	Икономист
Професионален опит:	<p>В периода месец юли – месец септември 2009 г. Емилия Съева е била стажант в Сосиете Женерал Експресбанк АД, София, България.</p> <p>В периода месец май – месец юли 2010 г. Емилия Съева е била стажант във Фондация Макс Хавелаар, Утрехт, Нидерландия.</p> <p>В периода месец януари 2012 г. – месец януари 2014 г. Емилия Съева е работила като финансов анализатор в „ИП ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД.</p> <p>В периода месец май 2012 г. – месец май 2014 г. Емилия Съева е работила като директор за връзка с инвеститорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.</p> <p>В периода месец януари 2014 г. до момента Емилия Съева е работила като инвестиционен консултант в „ИП ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД.</p>
Основни дейности извън Емитента	От 30.01.2014 г. до момента Емилия Съева е член на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК

Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия

202914427, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, район „Средец”, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3.

Емилия Съева няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.

Михаела Николаева Колева

Длъжност:

Член на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД; независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК;

Михаела Колева е била изпълнителен директор на Емитента в периода 08.06.2007 г. – 17.08.2011 г. и ликвидатор на Дружеството до 03.05.2012 г., когато е прекратена процедурата по ликвидация (вписване 20120503093339 по партидата на Емитента в Търговския регистър).

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3

Образование:

Висше образование, магистърска степен по „Международни икономически отношения”, Университет за национално и световно стопанство (2005 г.);

Лицензиран инвестиционен консултант – сертификат № 148 - ИК/12.06.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Лицензиран брокер на ценни книжа – сертификат № 327-Б/12.06.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Квалификация:

Икономист

Професионален опит:

От 2005 г. до настоящия момент Михаела Колева заема различни длъжности в ИП „Интеркапитал Маркетс” АД, като към датата на изготвяне на този документ тя е инвестиционен консултант и изпълнителен директор на инвестиционния посредник.

Подробна информация за участията на Михаела Колева в други дружества извън Емитента е представена по-долу.

Основни дейности извън Емитента

От 15.08.2006 г. до момента Михаела Колева е член на Съвета на директорите, а от 25.05.2010 г. и Изпълнителен директор на Инвестиционен посредник „Интеркапитал Маркетс” АД и понастоящем притежава 3 % от гласовете в общото събрание на дружеството. ИП „Интеркапитал Маркетс” АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131057477, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3.

Михаела Колева притежава 40 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците на „ВИП КАРС” ООД с ЕИК

175087486, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г. С. Раковски” 76, ет. 2.

Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия

Извън посочените основни дейности извън Емитента Михаела Колева няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.

„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД

Длъжност:

Член на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.

„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД се представлява в Съвета на директорите по смисъла на чл. 234 от Търговския закон от Росица Йовчева Кабзева - Дикина). Информация за Росица Йовчева Кабзева - Дикина)е представена по-долу в този документ.

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3

Основни дейности извън Емитента

„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД не извършва значителни по отношение на Емитента дейности извън „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.

С решение на Едноличния собственик на капитала на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД управителят Росица Йовчева Кабзева – Дикина е избрана за представител на Дружеството в Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД по смисъла на чл. 234 от Търговския закон.

Росица Йовчева Кабзева - Дикина

Длъжност:

Представител за изпълнение на задълженията на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД в Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД по смисъла на чл. 234 от Търговския закон

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3

Образование:

Висше образование, бакалавър по предучилищна педагогика с втора специалност – радиожурналистика, СУ „Св. Климент Охридски”

Магистър по политически науки, СУ „Св. Климент Охридски”

Специализация на тема „Човешки и граждански права”, фондация „Фридрих Науман”, Германия

Специализация по „Финансово управление и счетоводство на неправителствени организации”, фондация „Помощ за благотворителността в България”

Квалификация:

Магистър по политически науки

Професионален опит:

В периода месец май 1998 г. – месец април 2000 г. Росица Кабзева - Дикина е работила като координатор по проекти в „Български самарянски съюз” - неправителствена

	организация.
	В периода месец февруари 2000 г. – месец септември 2002 г. Росица Кабзева – Дикина е работила като координатор и ръководител на проекти в „Политологичен център – гр. София” – неправителствена организация.
	В периода месец септември 2002 г. – месец август 2005 г. Росица Кабзева – Дикина е работила като главен експерт - сътрудник в Народно събрание на Република България, Комисия по въпросите на гражданското общество.
	От месец септември 2004 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността изпълнителен секретар на политическа партия „Новото време”.
	От месец април 2005 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „РЕМ Консулт” ООД.
	От месец юни 2013 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД.
Основни дейности извън Емитента	Росица Кабзева – Дикина не извършва значителни по отношение на Емитента дейности извън „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.
Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия	От месец юни 2013 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД. От месец април 2005 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „РЕМ Консулт” ООД.

14.2 Висши ръководители на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 14.1.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД назначава по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Към момента на изготвяне на този регистрационен документ, функциите на Директор за връзки с инвеститорите се изпълняват от Лора Емилова Симеонова.

Към момента на изготвянето на този документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД няма назначени други служители по трудов договор.

14.3 Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. и т. 0 от този документ лица

С оглед следване на правилата за доброто корпоративно управление и при спазване изискванията за липса на конфликт на интереси не са установени фамилни връзки от

каквато и да е степен на родство между членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.

14.4 Декларации на членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

С подписването на този документ членовете на Съвета на директорите декларират, че:

- ✓ не са осъждани за измама през последните пет години, включително и не са осъждани за каквото и да било престъпление от общ характер.
- ✓ не са били, включително и през последните пет години, членове на управителен или контролен орган, членове на административен орган или служители, заемащи ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация;
- ✓ не са били официално публично инкриминирани и не са им налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както и не са им налагани принудителни административни мерки;
- ✓ не са лишавани от съда от правото си да бъдат членове на управителни или контролни органи, членове на административни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

14.5 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента

Не са налице конфликти на интереси и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в това им качество и техните частни интереси и/или задължения.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица, в съответствие с която членове на Съвета на директорите са избрани като такива.

Членовете на Съвета на директорите не са приемали ограничения за разпореждане с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

15 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

Съгласно Устава на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, всеки член на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение за участие в управлението в размер, определен от Общото събрание. По решение на Общото събрание на акционерите на членовете на Съвета на директорите могат да бъдат изплатени и тантиеми под формата на процент от реализираната печалба от Дружеството за съответната година.

С решение от 15.07.2014 г. Общото събрание на акционерите на Емитента освобождава „ТЕРАТРЕЙДИНГ” ЕООД, с ЕИК 175169442 и Николай Викторович Майстер, с ЕГН 7508187100, като членове на Съвета на директорите и избира за нови членове на Съвета Емилия Съева Съева и „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД. Промените в състава на управителния орган на Дружеството, приети от Общото събрание, са отразени по електронното дело на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в Търговския регистър към Агенция по вписванията с вписване 20140728131342. В тази връзка през 2013 г. настоящите членове на Съвета Емилия Съева Съева и „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД не са били членове на управителния орган на Емитента и в този смисъл не са получавали възнаграждение.

С решението от 15.07.2014 г. Общото събрание на акционерите на Емитента определи месечно възнаграждение на новия член на Съвета на директорите на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД в размер на 250 лв. /двеста и петдесет лева/.

С решение от 21.07.2014 г. Съветът на директорите на Емитента избра Емилия Съева за изпълнителен член на Съвета на директорите, която да осъществява оперативното управление на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД и да го представлява пред трети лица, като определи нейното възнаграждение в размер на 500 лв. /петстотин лева/ месечно.

За 2013 г. възнаграждението на членовете на Съвета на директорите е както следва:

Член на Съвета на Директорите	Начислени възнаграждения бруто за 2013 г. в лева	Начислени възнаграждения нето за 2013 г. в лева	Изплатени възнаграждения за 2013 г. в лева
Николай Майстер	6 000	5 400	5 400
Михаела Колева	4 992	4 179	4 179
„ТЕРАТРЕЙДИНГ” ЕООД	3 000	3 000	0
Общо:	13 992	12 579	9 579

Възнагражденията на „ТЕРАТРЕЙДИНГ” ЕООД като член на Съвета на директорите на Дружеството ще бъдат изплатени в срок до 31.12.2014 г.

Всички дължими данъчни и осигурителни задължения на Дружеството към 31.12.2013 г. са изплатени през месец януари 2014 г. Дружеството не дължи никакви други суми (включително непредвидени или отсрочени компенсации) и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или други подобно обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение, освен посоченото в тази точка, или обезщетение, в това число и в натура от емитента и не са

заделяни или начислявани суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2013 г.

„БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е учредено по решение на Съвета на директорите на БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 13.01.2014 г., овластен съобразно изискванията на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК с решение от извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 13.01.2014 г. В този смисъл за последната пълна финансова година дъщерното дружество не е извършвало дейност и не е изплащало възнаграждения на членове на Съвета на директорите.

16 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1 Мандат на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

16.2 Мандатът на настоящия Съвет на директорите:

Член на СД	Предходен мандат	Настоящ мандат	
		Начало	Край
Емилия Съева	-----	15.07.2014	23.04.2017
Михаела Колева	-----	23.04.2012	23.04.2017
„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД	-----	15.07.2014	23.04.2017

16.3 Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.

Не е предвидено изплащане на компенсация или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Изпълнителният директор на Дружеството Емилия Съева е и член на Съвета на директорите на дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД. В сключения договор за управление между Емилия Съева и „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД не е предвидено изплащане на компенсация или обезщетения в полза на члена на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договора за управление.

Не съществуват договорни отношения между членовете на Съвета на директорите на Емитента Михаела Колева и „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД и дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД.

16.4 Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД по решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 23.04.2012 г. е възложило на Съвета на директорите на Дружеството да изпълнява функциите на одитен комитет, а за председател на одитния комитет е избрана Михаела Колева. Мандатът на одитния комитет е тригодишен.

Съветът на директорите на Дружеството е разработил политика за възнагражденията, която беше утвърдена с решение на редовното Общо годишно събрание на акционерите, проведено на 08.07.2013 г. Съветът на директорите периодично подлага на преглед основните принципи на тази политика и е отговорен за нейното прилагане. Предложенията за приемане на политиката и изменения в нея се включват като самостоятелна точка в дневния ред на редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружество, обявен в поканата за свикването му и се утвърждават от Общото събрание на акционерите.

16.5 Спазване на режима/ режимите за корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството е приета на 22.02.2008 г. Програмата за добро корпоративно управление е основана на Кодекса на корпоративно управление на БФБ – София и принципите за корпоративно управление, приети от страните членки на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Информация за прилагането и изпълнението на програмата от страна на дружеството се включва в годишния доклад за управлението и дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД и се публикува с годишния финансов отчет.

17 ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1 Брой заети лица

Към момента на изготвянето на този документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД няма назначени служители по трудов договор освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. За всяка от годините от периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е имало един служител – директор за връзки с инвеститорите. Трудовият договор с настоящия Директор за връзки с инвеститорите е сключен на 21.05.2014 г.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, както и информация изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1., 14.2., т. 15 и т. 16.2 по-горе.

17.2 Акционерни участия и опции

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.

Не са издавани опции върху акции на Дружеството. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

18 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Всички акционери на Емитента са носители на равни права на глас, съгласно издадените от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД акции.

18.1 Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; (в) или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Към настоящия момент няма лица които пряко или косвено контролират Емитента по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК.

Приетите от дружеството Правила за добро корпоративно управление съдържат въведените мерки за избягване злоупотреба с контрол, в това число политики за равноправно третиране на всички акционери на дружеството и гарантиране правата им, мерки за подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите, повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството, осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите.

На „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не му е известно наличието на договорености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

18.2 Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК

Към 20.11.2014 г. акционери, които притежават 5 или над 5 на сто от акциите и от правата на глас в Общото събрание на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, са:

Наименование на дружеството	Седалище /местожителство/	Брой акции	Дял от общия брой акции в %	Брой права на глас	Дял от общия брой права на глас в %
ДОГОВОРЕН ФОНД ЕФ ПРИНЦИПАЛ	София, бул. Христофор Колумб № 43, ет.5	300 000	5.60	5.60	5.60
ДОГОВОРЕН ФОНД КОМПАС ПРОГРЕС	София, ул. Георг Вашингтон № 19, ет.2	270 000	5.04	5.04	5.04
ДОГОВОРЕН ФОНД ИНВЕСТ АКТИВ	София, ул. Добруджа 6, ет. 3	666 303	12.43	12.43	12.43
ДОГОВОРЕН ФОНД ИНВЕСТ КЛАСИК	София, ул. Добруджа 6, ет. 3	1 201 030	22.41	22.41	22.41
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	София, бул. "Христофор Колумб" 43, ет. 7	349 000	6.51	6.51	6.51
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ТОПЛИНА	София, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34, ет.8	333 500	6.22	6.22	6.22
ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ТОПЛИНА	София, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34, ет.8	333 250	6.22	6.22	6.22
ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ТОПЛИНА	София, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34, ет.8	333 250	6.22	6.22	6.22

На Дружеството не са известни други лица (извън посочените лица, притежаващи права на глас по акции, прехвърлени от тях с договори за репо), които да притежават непряко участие в Дружеството, подлежащо на оповестяване съгласно ЗППЦК.

Дружеството няма информация някои от горепосочените лица да притежават права на глас по акции, които към настоящия момент са предмет на договор за репо на ценни книжа.

19 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към датата на настоящия Проспект, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД има сключени следните договори за заем в качеството си на заемодател със свързани лица:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 30.09.2014 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване
1	„БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	11.02.2014	300 000,00	300 000,00	9,00%	11.02.2015
2	„БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	21.05.2014	22 500,00	22 500,00	9,00%	21.05.2015

За периода, обхванат от историческата финансова информация, представена в този документ, и до датата на изготвянето на документа „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е сключвало други сделки със свързани лица.

От учредяването на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД до момента Дружеството не е сключвало сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е отпускарло заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица, различни от горепосочените.

20 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1 Историческа финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2011 до 2013 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Финансовите отчети на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД са изготвени съгласно МСС и МСФО, с изключение на годишния финансов отчет за 2011 г., който е изготвен на база Счетоводен стандарт 13 „Отчитане при несъстоятелност и ликвидация“, който се отнася до предприятия, които не са действащи според общоприетата концепция за действащо предприятие.

По отношение на годишния финансов отчет на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за 2011 г., е изразено квалифицирано мнение от страна на одитора „ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ООД, а именно: „ние не сме присъствали на инвентаризацията на паричните средства в брой към датата на изготвяне на баланса, тъй като тази дата е предхождала датата на нашето назначаване за одитори на финансовия отчет на дружеството. По тази причина, ние не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност в наличността на паричните средства в брой към датата на баланса, необходимостта от евентуални корекции на тяхната стойност, включително чрез прилагане на алтернативни одиторски процедури“. Както става ясно от предходното изречение, причината за квалифицираното мнение на одитора е, че той не е присъствал на инвентаризацията на паричните средства в брой към датата на изготвяне на баланса, тъй като тази дата е предхождала датата на назначаване за одитора на финансовия отчет на Дружеството.

20.2 Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3 Одитирана историческа годишна финансова информация

Представената историческа годишна финансова информация за съответните финансови години е одитирана.

20.4 Междинна и друга финансова информация

Неодитираните неконсолидирани междинни финансови отчети на Дружеството към 30.09.2012 г., 30.09.2013 г. и 30.09.2014 г., както и неодитирания консолидиран финансов отчет на компанията към 30.06.2014 г., съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал и приложения, са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Гореизброените междинни финансови отчети на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД са изготвени съгласно МСС и МСФО.

20.5 Политика по отношение на дивидентите

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

От учредяването си през 2007 г. до датата на изготвяне на този документ, Дружеството не е изплащало дивидент на акционерите си.

При успешно увеличение на капитала и успешна реализация на планираните инвестиции, Дружеството очаква те да започнат да генерират относително стабилни приходи. На този етап Дружеството възнамерява да разпределя като дивидент по-голямата част нетния паричен поток, който ще получава от тези инвестиционни проекти.

20.6 Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ няма решения или искане за прекратяване и/или обявяване в ликвидация на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД и дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД не са страна и през предходните 12 месеца преди датата на съставяне на този документ не са били страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и не им е известно наличието на образувани или вероятност за такива производства, които могат да имат или са имали или могли да имат съществено влияние върху Дружеството, финансовото му състояние или рентабилност на групата, в която участва Дружеството.

20.7 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството или на групата, в която участва Дружеството, след датата на изготвяне на междинния финансов отчет към 30.09.2014 г.

21 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБСЛУЖВАЩАТА БАНКА И ДРУГИ ПАРТНЬОРИ НА ЕМИТЕНТА

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е избрало „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД за основна обслужваща банка, в която Дружеството има открити сметки. „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД предоставя банкови услуги на Дружеството от 2007 г. до датата на изготвяне на този документ.

„БУЛБАНК” АД (сегашно наименование „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД) е учредена през 1990 г. и има разрешение за извършване на банкова дейност № 42-102/25.02.1991 г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00486/17.11.99 г.

Счетоводното обслужване на Дружеството се осъществява от Наталия Владимирова Амзина, съгласно договор за предоставяне на счетоводни услуги от 24.04.2012 г.

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД – дружество, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131057477, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3, е инвестиционният посредник, който ще осъществява функции при първичното публично предлагане на акциите от настоящото увеличение на капитала на Емитента. Същото дружество е и консултантът, отговорен за информацията, представена в този регистрационен документ.

„ИНТЕРКАПИТАЛ” ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 130659420, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков” № 7А, и предоставящо инвестиционни консултации на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, съгласно Договор за предоставяне на консултантски услуги от 30.10.2007 г., ведно с Анекс от 03.05.2012 г. към него. По силата на сключения договор „ИНТЕРКАПИТАЛ” ЕООД консултира „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД относно инвестиционни проекти на дружеството; изготвя проучвания, анализи и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в България; предоставя консултантски услуги относно състоянието и характеристиките на недвижимите имоти, притежавани от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, както и за такива, които дружеството възнамерява да придобие, консултира го относно проекти, свързани с покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти, както и при покупка на дружества, инвестиращи в недвижими имоти. Съгласно Договора „ИНТЕРКАПИТАЛ” ООД може да консултира „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД и при изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа и да предоставя съвети при организацията и реализирането на публични емисии ценни книжа. Договорът е сключен за неопределен срок и се прекратява с едномесечно писмено предизвестие от една от страните, по взаимно съгласие, както и едностранно в случай на виновно неизпълнение на значителни с оглед на интересите на страните задължения по договора. За предоставените услуги „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД ще плаща възнаграждение в размер на 20% (двадесет на сто) от печалбата от инвестиционен проект. Възнаграждението следва да се плаща на части преди крайното завършване на инвестиционен проект. Частта от възнаграждението подлежаща на плащане се определя като 20% (двадесет на сто) от печалбата от продажба на недвижим имот, част от съответния инвестиционен проект. Частта от възнаграждението следва да се изплаща не по-късно от 30 (тридесет) дни от реализирането на печалбата от продажба на недвижим имот. По силата на сключения договор инвестиционен проект е всичко

или която и да е част от следното: придобиване на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижим имот (поземлен имот, сграда или други); изграждане на недвижими имоти; въвеждане в експлоатация на недвижими имоти; продажба на недвижими имоти. Печалба от инвестиционен проект е сумата от печалбите, реализирани от продажбата на всеки отделен имот част от инвестиционния проект. Печалба от продажба на недвижим имот е положителната разлика получена, когато от продажната цена на недвижим имот бъдат извадени всички преки разходи направени за придобиването и/или въвеждането в експлоатация на недвижимия имот, както и преките разходи свързани с продажбата на недвижимия имот. Договорът е сключен въз основа на решение от заседание на Надзорния съвет на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, проведено на 29.10.2007 г., изменен е с посочение по-горе анекс, и към настоящия момент все още е в сила

АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ” осъществява правното обслужване на Емитента. Дружеството е регистрирано с Решение № 1 от 13.12.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 15209/2006 г. и е вписано в Регистъра на адвокатските дружества при СГС под партиден № 59, том II, стр. 105, с ЕИК по БУЛСТАТ 175193272, със седалище и адрес на дружеството: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков” № 7А, ет. 4. Правният консултант има богат опит и практика в сферата на капиталовите пазари и търговията с ценни книжа.

22 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

22.1 Акционерен капитал

Брой на емитираните акции:

Капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е в размер на 5 359 000 (пет милиона триста петдесет и девет хиляди) лева, разпределен на 5 359 000 броя обикновени безналични акции с право на глас.

Брой на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но ненапълно изплатени

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Номиналната стойност на акция:

Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.

Брой на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината:

Започналата в края на 2012 г. процедура по увеличение на капитала на Дружеството при условията на първично публично предлагане на акции е успешно завършена в началото на 2014 г., като с вписване 20140122110613 по партидата на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан увеличеният размер на капитала на Дружеството.

Считано от м. януари 2014 г. и към настоящия момент, капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е в размер на 5 359 000 лева.

Акции, които не представляват капитал:

Дружеството не е емитирало подобни акции.

Брой, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента:

Дружеството не притежава собствени акции.

Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка:

Към настоящия момент дружеството не е емитирало подобни ценни книжа.

Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции,

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на който и да е член на групата, в която участва „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно

включително лицата, за които се отнасят подобни опции:

или безусловн по отношение на която и да е част от капитала на членовете на групата - „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД и „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД.

История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени за периода, обхванат от историческата финансова информация:

От учредяването на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД до датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството е провело две увеличения и едно намаление на капитала

Капиталът на Дружеството е увеличен от 50 000 лева до 9 000 000 лева чрез издаване на нови 8 950 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една, като увеличението е вписано в Търговския регистър с решение от 22.10.2007 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение.

С решение на Общото събрание на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 22.12.2008 г. е стартирана процедура по намаление на капитала до 200 000 лева чрез обезсилване на 8 800 000 акции, придобити от Дружеството. Процедурата по обратно изкупуване на акциите и намаляне на капитала приключва успешно на 10.04.2009 г. като намалението е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с вписване 20090413134135.

Започналата в края на 2012 г. процедура по увеличение на капитала на Дружеството при условията на първично публично предлагане на акции е успешно завършена в началото на 2014 г., като с вписване 20140122110613 по партидата на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан увеличеният размер на капитала на Дружеството.

Считано от м. януари 2014 г. и към настоящия момент, капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е в размер на 5 359 000 лева.

22.2 Устав

Уставът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е приет на Учредителното събрание на

дружеството, проведено на 28.02.2007 г. Уставът на дружеството е изменян от Общото събрание на акционерите на Дружеството, провеждани на 29.05.2007 г., 17.10.2007 г., 21.07.2008 г., 10.04.2009 г., 22.06.2009 г. и 23.04.2012 г., 08.07.2013 г., 15.01.2014 г. и 10.03.2014,

Актуален Устав на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания – www.brra.bg.

Изложението по-долу е изготвено въз основа на действащия устав и приложимите императивни законови разпоредби.

Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава

Съгласно чл. 5 от Устава, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има следния предмет на дейност: покупка и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция, строителна и предприемаческа дейност, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с членовете на Съвета на директорите на Емитента.

Съгласно чл. 34 от Устава Дружеството управлява и представлява от Съвет на директорите съобразно с изискванията на законодателството на Р България, настоящия Устав и Решенията на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите се състои от 3 (три) до 9 (девет) дееспособни физически и /или юридически лица, избрани от Общото събрание на акционерите, като една трета от тях са независими лица по смисъла на ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията на ТЗ и чл. 36 от Устава. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, като членовете на управителния орган към момента са с мандат от 5 (пет) години, считано от датата на избирането им от Общото събрание. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на дружеството съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание. Правомощията и задълженията на Съвета на директорите са посочени съответно в чл. 40, 41 и 42 от Устава.

Съгласно чл. 39 от Устава, Съветът се събира на заседания най-малко веднъж на месец или на такива интервали от време, определени от правилата за неговата работа. Заседанията на Съвета на директорите са редовни, ако са поканени всички негови членове не по-късно от три дни преди датата на заседанието и на него присъстват повече от половината му членове, освен когато в закона или Устава е предвиден друг кворум. Доколкото в закона или в Устава не се предвижда друго, решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от гласовете на всички членове. Съвета на директорите може да взема решения и неприсъствено чрез циркулярни писма, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението съгласно чл. 38 от Устава.

Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация на съответните сделки в ЦД. Акции с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции, както и акциите, които ще бъдат емитирани с това увеличаване на капитала, са обикновени акции.

Дружеството може да издава привилегировани акции с право на допълнителен дивидент, които да бъдат с право на глас или без право на глас в Общото събрание. Привилегировани акции без право на глас се включват в номиналната стойност на капитала, като не се допуска повече от $\frac{1}{2}$ (една втора) от акциите да бъдат без право на глас, съгласно чл. 9, ал. 4 от Устава.

Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание на акционерите или на допълнителен ликвидационен дял.

Право на глас. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Лицата, придобили акции след тази дата, не могат да гласуват с притежаваните от тях акции на въпросното общо събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 (петдесет) на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство най-малко $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените акции. Акции придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава. Решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно общо събрание на акционерите, провеждано до края на първото полугодие на всяка календарна година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до

изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в полза на Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания или допълнителен дивидент по привилегированите акции, (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на привилегировани акции. Гарантираният или допълнителен дивидент по привилегированите акции се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година заедно с дължимия за нея дивидент. В случай че дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденди.

Право на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Предимства на акционерите. При увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.

Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Уставът на Дружеството не предвижда възможност за промяна на правата на държателите на акциите. Съгласно действащото законодателство отпадане или ограничаване на привилегиите по привилегировани акции, както е изложено по-горе в т. 21.2.3 е възможно.

Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и оповестена по реда на ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание. Не по-късно от 30 дни преди датата на провеждане на Общото събрание поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до провеждане на общото събрание. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, които притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК във връзка с чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, което трябва да отговаря на изискванията на чл. 24 от Устава и действащото законодателство. Упълномощаването съгласно чл. 24 от Устава може да бъде извършено и чрез електронни средства. В съответствие с изискванията на ЗППЦК и с цел улесняване на акционерите при упълномощаване за представяване на Общо събрание, Съветът на директорите на Дружеството е приел правила за гласуване, които предвиждат редът и условията за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Правилата за гласуване са публикувани на електронния сайт на Дружеството www.bgigroup.eu.

Устава в чл. 29а предвижда възможност акционерите да упражнят правото си на глас и чрез кореспонденция. При гласуване чрез кореспонденция, вотът на акционера трябва да е получен по пощата, включително по електронната поща, или по куриер не по-късно от два дни преди деня, в който се провежда Общото събрание. В този случай притежаваните от акционера акции се вземат предвид при определяне на кворума, а начинът на гласуване се отбелязва в протокола от Общото събрание. Правилата и образците за гласуване чрез кореспонденция се изготвят от Съвета на директорите и се публикуват на интернет страницата на дружеството.

Член на Съвета на директорите може да представлява акционер, при условие, че акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред на съответното Общо събрание. В случай, че член на Съвета на директорите е законен представител на акционер, той гласува в Общото събрание без ограничението по предходното изречение.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери или представители на акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.

В Устава на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Съгласно чл. 32, ал. 2 във връзка с чл. 25, ал. 1, т. 3 (само за прекратяване), 4, 5 и 6 от Устава решенията за преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и за избиране и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, включително правото им да получат част от печалбата на Дружеството, както и да придобият акции и облигации на Дружеството, определяне размера на гаранцията за управлението на членовете на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от представения капитал. Съгласно чл. 32, ал. 2 във връзка с чл. 25, ал. 1, т.1 от Устава решенията за изменение и допълване на Устава се вземат с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

Съгласно чл. 32, ал. 2 от Устава решенията по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК в случаите на придобиване и разпореждане с активи се изисква мнозинство 3/4 (три четвърти) от представения капитал, като при вземане на решението заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжен да уведоми КФН и Дружество, когато:

- ✓ в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- ✓ правото му на глас надхвърли, достигне или падне под горните прагове в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- ✓ акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- ✓ акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- ✓ е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- ✓ не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- ✓ за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- ✓ за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- ✓ за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.

В Устава на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 21а от Устава, според което в срок до 5 (пет) години от 23.04.2012 г. (датата на ОСА, на която е прието овластяването), Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 150 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

С решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 23.04.2012 г.. се създаде нов чл. 21b от Устава, с който Съветът на директорите се овластява в срок до 5 години от датата на провеждане на извънредното Общо събрание да взема решение за издаване емисии варанти, облигации и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на дружеството може да достигне максимален размер от 150 000 000 лева.

При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се

издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции.

Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава и ТЗ, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД се прекратява:

- ✓ по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в Устава;
- ✓ при обявяването му в несъстоятелност;
- ✓ с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- ✓ когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ✓ ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

23 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

От момента на учредяването на Дружеството до датата на изготвяне на този регистрационен документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната им дейност, както и договори, сключени не като част от обичайната му дейност, установяващи съществено право или задължение за Дружеството.

В края на м. януари 2014 г. Съветът на директорите на дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД взе решение дружеството да встъпи като трето лице солидарен длъжник по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти № BL 30/17.12.2013 г. между „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ. С встъпването в договора за лизинг „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД получи възможността да осъществи правото да придобие недвижимите имоти след изтичане на срока на лизинга и заплащане на лизинговите вноски. При плащане на лизинговите вноски и упражняване на опцията за придобиване на недвижимите имоти от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, лизингополучателят „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ няма да реализира правата си по договора за лизинг и собствеността върху имотите ще премине в дъщерното дружество.

Подробна информация за сключения договор за финансов лизинг и взаимоотношенията между страните в тази връзка е представена в т. 5.4. по-горе.

24 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В този документ не е включена информация, изготвена от експерти, включително и по искане на емитента. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците на информация са посочени в съответния раздел на документа.

25 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите на интернет страницата на дружеството .

Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, както и друга информация, включена или посочена в този документ, и допълнителна информация за „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

- офиса на Емитента: адрес: град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3; телефон: (+359 2) 921 05 10; факс: (+359 2) 921 05 21; лице за контакт: Емилия Съева.
- офиса на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД: адрес: град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3; телефон: (+359 2) 92 10 510; факс: (+359 2) 92 10 521; лице за контакт: Николай Майстер.

26 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има едно дъщерно дружество с наименование „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец”, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3.

„БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е учредено по решение на Съвета на директорите на БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 13.01.2014 г., овластен съобразно изискванията на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК с решение от извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 13.01.2014 г. Капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е в размер на 3 000 000 (три милиона) лева, разпределен в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност от 1 (един) лев, и е записан изцяло от едноличния собственик на капитала - „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД;

При учредяване на Дружеството Едноличният собственик на капитала е внесъл 100 % (сто процента) от номиналната стойност на всяка акция, равняващи се на 3 000 000 (три милиона) лева.

Съществуването на дъщерното дружество не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.


Дъщерното дружество има едностепенна система на управление, като органите му са Едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите. Първият съвет на директорите е избран за срок от 3 години и се състои от трима членове, както следва: Николай Викторович Майстер, Евгени Петров Павлов и Емилия Съева Съева.

Наличните активи на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, представляващи парични средства, са инвестирани от Дружеството при встъпването му като солидарен длъжник по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти № BL 30/17.12.2013 г., сключен между „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ” ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ, като направената инвестиция е насочена към предоставената възможност „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД да осъществи правото да придобие недвижимите имоти след изтичане на срока на лизинга и заплащане на лизинговите вноски. Ако „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД не упражни опцията за придобиване на недвижимите имоти, при условията, договорени между страните, платените от дъщерното дружество суми ще представляват вземане към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ.

Подробна информация за сключения договор за финансов лизинг и взаимоотношенията между страните в тази връзка е представена в т. 5.4. по-горе.

Към датата на настоящия Проспект, доколкото е известно на Емитента, не са налични други обстоятелства, извън посочените по-горе, относно дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, които да имат значителен ефект за оценяване на активите му, неговите задължения, финансова позиция и финансов резултат.

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Регистрационния документ информация, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:


„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД



ЕМИЛИЯ СЪЕВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

Долуподписаното лице в качеството му на изпълнителен директор и представляващ ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД с подписа си декларира, че при изготвянето на документа, е положил необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:


НИКОЛАЙ МАЙСТЕР
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД



Долуподписаното лице в качеството му на управляващ съдружник на АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“ с подписа си декларира, че при изготвянето на правната част от документа, е положил необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:


ВИКТОР ТОКУШЕВ
УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“

Долуподписаните лица в качеството им на представляващи „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ ООД и АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“ с подписа си, положен на 24.11.2014 г., декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.



ЕМИЛИЯ СЪЕВА, *

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД



НИКОЛАЙ МАИСТЕР

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД



ВИКТОР ТОКУШЕВ

УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“