

**„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД**

**РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА  
3 962 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ  
1 000 ЛЕВА**

ISIN код	BG2100011142
РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА	3 962 000 (три милиона деветстотин шестдесет и две хиляди) ЛЕВА
БРОЙ ОБЛИГАЦИИ	3 962 (три хиляди деветстотин шестдесет и два) БРОЯ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	1 000 (хиляда) ЛЕВА
ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	ЛЕВА
ВИД НА ОБЛИГАЦИИТЕ	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, ЛИХВОНОСНИ, СРОЧНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, КОРПОРАТИВНИ
СРОЧНОСТ	60 (ШЕСТДЕСЕТ) МЕСЕЦА
ПЕРИОД НА КУПОННО ПЛАЩАНЕ	6 (ШЕСТ) МЕСЕЦА
ЛИХВА	6 % (ШЕСТ ПРОЦЕНТА) НА ГОДИШНА БАЗА
ИЗПЛАЩАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА	ЕДНОКРАТНО НА ПАДЕЖА
ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ЗАЕМА	03.12.2014 г.
ПРЕДСТАВИТЕЛ (ДОВЕРЕНИК) НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	„ИНВЕСТБАНК” АД
ПЪРВИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ	ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ
ИНСТИТУЦИЯ, ОБСЛУЖВАЩА ПЛАЩАНИЯ ПО ЛИХВИ И ГЛАВНИЦИ	„ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД
ВТОРИЧНА ТЪРГОВИЯ	БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД

ДАТА: 14 април 2015 г.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, с Решение № 337- Е от 30.04.2015 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в този Проспект информация.

## РАЗДЕЛ А ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Елемент	Изискване за оповестяване
<b>А.1</b>	<p>Предупреждение към инвеститорите</p> <p>Това резюме следва да се чете като въведение към Проспекта за допускане до регулиран пазар на облигациите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. В случай на заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, в съответствие с националното законодателство на Държавата членка за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди, само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или четено заедно с другите части на Проспекта не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при вземането на решение дали да инвестират в ценните книжа.</p>
<b>А.2</b>	<p>Съгласие на емитента или на лицето, отговорно за съставянето на Проспекта, за използването на Проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници</p> <p>Неприложимо.</p>

## РАЗДЕЛ Б ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Елемент	Изискване за оповестяване
<b>Б.1</b>	<p>Фирма и търговско наименование на Емитента</p> <p>Емитентът на облигациите, чието допускане до търговия се иска с този Проспект, е акционерно дружество с фирма и търговско наименование „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.</p>
<b>Б.2</b>	<p>Седалището и правната форма на Емитента, правото, по което Емитентът упражнява дейността си, и държавата на регистрация</p> <p>„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България и осъществяващо дейността си съгласно нейното законодателство. Седалището на Дружеството е гр. София, Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175245089.</p>
<b>Б.4б</b>	<p>Тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които развива дейност</p> <p>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 и облигации на компании, опериращи основно в сегмента на недвижимите имоти и енергийния сектор. По-голямата част от приходите на Дружеството в периода, обхванат от историческата финансова информация (01.01.2012 г. - 31.12.2014 г.) са формирани през второто и третото тримесечие на 2014 г. и представляват приходи от лихви и дивиденди, съответно от акциите и облигациите, закупени от Дружеството в началото на 2014 г.</p>
<b>Б.5</b>	<p>Описание на групата и позицията на Емитента в нея</p> <p>Към датата на изготвяне на този документ „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.</p>

Б.9	Прогнози за печалбата или очакваната стойност на печалбата на Емитента Неприложимо.																																																								
Б.10	Квалификации в одиторския доклад относно историческата финансова информация в Проспекта Представената в проспекта историческа годишна финансова информация за съответните финансови години е одитирана. В одиторските доклади не се съдържат квалификации относно включената в проспекта историческа финансова информация.																																																								
Б.12	<p>Ключова финансова информация</p> <p>Данните в Таблица 1 са от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и 31.12.2014 г.</p> <p><b>Таблица 1.</b> Финансова информация на неконсолидирана база за периода 31.12.2012 г. – 31.12.2014 г. (в хил. лева)</p> <table><tr><th>Показатели</th><th>31.12.2012</th><th>31.12.2013</th><th>31.12.2014</th></tr><tr><td>Общо приходи от дейността</td><td>—</td><td>—</td><td>48</td></tr><tr><td>Общо разходи по икономически елементи</td><td>(33)</td><td>(32)</td><td>(296)</td></tr><tr><td>Финансови приходи</td><td>--</td><td>--</td><td>335</td></tr><tr><td>Финансови разходи</td><td>(1)</td><td>(1)</td><td>(38)</td></tr><tr><td>Печалба/загуба преди облагане с данъци</td><td>(34)</td><td>(33)</td><td>49</td></tr><tr><td>Нетна печалба/загуба от дейността</td><td>(34)</td><td>(33)</td><td>49</td></tr><tr><td>Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)</td><td>(0.17)</td><td>(0.17)</td><td>0.01</td></tr><tr><td>Сума на активите</td><td>188</td><td>2 463</td><td>9 467</td></tr><tr><td>Нетекущи пасиви</td><td>—</td><td>—</td><td>4 089</td></tr><tr><td>Текущи пасиви</td><td>5</td><td>13</td><td>20</td></tr><tr><td>Собствен капитал</td><td>183</td><td>2 450</td><td>5 358</td></tr><tr><td>Основен капитал</td><td>200</td><td>2 500*</td><td>5 359</td></tr><tr><td>Брой акции (хил.бр.)</td><td>200</td><td>2 500*</td><td>5 359</td></tr></table> <p>Не са настъпили други съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството след датата на изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2014 г.</p>	Показатели	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	Общо приходи от дейността	—	—	48	Общо разходи по икономически елементи	(33)	(32)	(296)	Финансови приходи	--	--	335	Финансови разходи	(1)	(1)	(38)	Печалба/загуба преди облагане с данъци	(34)	(33)	49	Нетна печалба/загуба от дейността	(34)	(33)	49	Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	(0.17)	(0.17)	0.01	Сума на активите	188	2 463	9 467	Нетекущи пасиви	—	—	4 089	Текущи пасиви	5	13	20	Собствен капитал	183	2 450	5 358	Основен капитал	200	2 500*	5 359	Брой акции (хил.бр.)	200	2 500*	5 359
Показатели	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014																																																						
Общо приходи от дейността	—	—	48																																																						
Общо разходи по икономически елементи	(33)	(32)	(296)																																																						
Финансови приходи	--	--	335																																																						
Финансови разходи	(1)	(1)	(38)																																																						
Печалба/загуба преди облагане с данъци	(34)	(33)	49																																																						
Нетна печалба/загуба от дейността	(34)	(33)	49																																																						
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	(0.17)	(0.17)	0.01																																																						
Сума на активите	188	2 463	9 467																																																						
Нетекущи пасиви	—	—	4 089																																																						
Текущи пасиви	5	13	20																																																						
Собствен капитал	183	2 450	5 358																																																						
Основен капитал	200	2 500*	5 359																																																						
Брой акции (хил.бр.)	200	2 500*	5 359																																																						
Б.13	<p>Описание на евентуалните произтекли по отношение на емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му</p> <p>С решение на Съвета на директорите на Дружеството от 27.08.2014 г. беше стартирана процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД чрез първично публично предлагане на акции, прието на основание овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 21а от Устава на Дружеството. Проспектът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за първично публично предлагане на 30 010 400 обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една, беше одобрен с Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. на Комисията за финансов надзор. На 14.01.2015 г. Дружеството обяви начало на публичното предлагане, като първоначалният краен срок на подписката беше 04.03.2015 г. На 26.02.2015 г. Съветът на Директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, на основание чл. 84 от ЗППЦК, взе решение за удължаване срока на подписката с 13 дни, в резултат на което публичното предлагане приключи успешно на 17.03.2015 г., като капиталът на компанията беше увеличен с 1 306 000 нови акции. Новият акционерен капитал на емитента в размер на 6 665 000 лв. беше вписан по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 24.03.2015 г. Не са налице други настъпили наскоро събития по отношение на Емитента, които да са от съществено значение при оценката на неговата платежоспособност.</p>																																																								
Б.14	<p>Описание на групата и позицията на Емитента в нея. Зависимост на Емитента от други предприятия в групата</p> <p>Към датата на изготвяне на този документ „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. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не зависи от от други субекти в групата.</p>																																																								

<b>Б.15</b>	<p>Описание на основните дейности на емитента</p> <p>„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 реализирани на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти. 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 2014 г. „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.</p>
<b>Б.16</b>	<p>Лица, които пряко или непряко контролират Емитента</p> <p>Не съществуват лица, които пряко или непряко да осъществяват контрол върху дейността на Дружеството.</p>
<b>Б.17</b>	<p>Кредитни рейтинги</p> <p>До настоящия момент на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е присъждан кредитен рейтинг. За емитираните от Дружеството корпоративни облигации също не е присъждан кредитен рейтинг.</p>
<b>Б.18</b>	<p>Характер и обхвата на гаранцията</p> <p>За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разноските по емисията, Дружеството е сключило в полза на банката - довереник при спазване на установените в закона ред и форма застраховка „Разни финансови загуби“ при ЗАД „ОЗК - ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД. Съгласно Застрахователна полица № 1600-130—2015-00002 / 23.12.2014 г. и Общи условия към нея, параметрите на застраховката са следните: 1) Застрахователното покритие по полицата се предоставя на основание Договор за изпълнение на функцията „Довереник на Облигационерите“ от 23.12.2014 г. на емисия от облигации и е в размер до 5 150 600 лева за срок от 5 години. 2) Застрахователната полица покрива главница, всички дължими редовни лихви, разноски и всички вземания на Банката-довереник за периода на действие на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на Облигационерите“ от 23.12.2014 г., както и до окончателно погасяване на всички задължения по емисия облигации. 3) Повод за предявяване на претенция по Застрахователната Полица е неизпълнение от страна на Застрахования на условията по емисията облигации и/или всяка от клаузите на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на Облигационерите“ от 23.12.2014 г. 4) Застрахователният договор е със срок до 03.01.2020 г. 5) При настъпване на застрахователно събитие, покрито по условията на сключената полица, Застрахователят ще изплати дължимото обезщетение на „ИНВЕСТБАНК“ АД, до размера на задълженията на Застрахователя към Застрахования, считано към датата на събитието съгласно условията по Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 23.12.2014 г. 6) Самоучастие на Застрахования не се договаря.</p>
<b>Б.19</b>	<p>Информация за гаранта</p> <p>„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО „ОЗК - ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД е учредено с Решение № 41 на Столичен общински съвет по Протокол № 19 от 20.12.1996 г. С Решение № 1 от 27.12.1996 г. Дружеството е вписано в Регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф.д. № 15636/1996 г., а с вписване 20080201101121 Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121265177. Седалището и адресът на управление на Дружеството са:</p>

	Република България, гр. София 1301, район Възраждане, ж.к. „Възраждане“, ул. „Света София“ № 7, ет. 5. Капиталът на Дружеството е съставен от парични и непарични вноски и е в размер на 7 066 678 лева, разпределен на 7 066 678 броя поименни, налични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав Александър Петров Личев, Румен Кирилов Димитров, Димитър Паунков Колев и Панайот Ивов Филипов, като пред трети лица Дружеството се представлява от Александър Петров Личев и Румен Кирилов Димитров, действащи заедно. С Протокол № 9 на Национален съвет по застраховането на „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО „ОЗК - ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД е издадено разрешение за извършване на застрахователна дейност. Посоченото разрешение е допълвано от надзорните органи и към настоящия момент Дружеството има разрешение за сключване на 18 различни вида лични и имуществени застраховки.
--	---

## РАЗДЕЛ В ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Елемент	Изискване за оповестяване
<b>В.1</b>	Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат или допускат до търгуване  С настоящия проспект Дружеството иска допускане до търговия на 3 962 броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една. Всички облигации от емисията съставляват един клас и дават еднакви права на своите притежатели.
<b>В.2</b>	Валута на емисията ценни книжа  Валутата на издадените облигации е в български лев.
<b>В.5</b>	Ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа  Облигациите от настоящата емисия, издадена от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, могат да се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на действащите нормативни разпоредби.
<b>В.8</b>	Правата, свързани с ценните книжа. Субординираност. Ограничения  <u><b>Индивидуални права:</b></u>  <b>Право на лихва</b> - право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, която се води от Централен Депозитар АД (ЦД). Облигацията и купоните по нея са основание за издаване на заповед за изпълнение съгласно чл. 417 от Гражданския процесуален кодекс. <b>Право на вземане върху главницата</b> - представлява номиналната стойност на притежаваните облигации. Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на падежа на емисията. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на Дружеството, която се води от ЦД. Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от ЦД. <b>Право на участие и право на глас</b> в Общото събрание на облигационерите от тази емисия, като всяка облигация дава право на един глас. <b>Право на удовлетворяване</b> от стойността на заложеното имущество в случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем. <b>Предимствено право на удовлетворяване</b> при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.  <u><b>Колективни права:</b></u>  <b>Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане</b> - Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. <b>Правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на емитента</b> - Съгласно чл. 214, ал. 6 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по посочените по-горе въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по тези въпроси не е задължително за акционерите. В случаите, когато се вземат решения, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем, Общото събрание на акционерите изслушва становището на представителите на облигационерите.  Облигационният заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията му към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на

	други кредитори. Правата, предоставяни от облигациите – предмет на това предлагане, не са или не могат да бъдат ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.
<b>В.9</b>	<p>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва, и сроковете за изплащането ѝ; описание на базисния инструмент при определяне на лихвения процент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</p> <p>Номиналният лихвен процент на настоящата облигационна емисия е 6 % на годишна база. Срокът на облигационния заем е 60 /шестдесет/ месеца с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем – 03.12.2014 г. Лихвените плащания ще бъдат 10 на брой (два пъти годишно до настъпване на падежа), както следва: 1) 03.06.2015 г.; 2) 03.12.2015 г.; 3) 03.06.2016 г.; 4) 03.12.2016 г.; 5) 03.06.2017 г.; 6) 03.12.2017 г.; 7) 03.06.2018 г.; 8) 03.12.2018 г.; 9) 03.06.2019 г.; 10) 03.12.2019 г. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Последното лихвено плащане съвпада с датата на падежа на емисията. Не се допускат частични лихвени плащания. Сročността (матуритетът) на облигациите е 5 години – до 03.12.2019 г., считано от датата на сключване на облигационния заем - 03.12.2014 г. Заедно с погасяване на задължението за изплащане на главницата по облигационния заем, емитентът ще погаси задължението си, свързано с последното десето лихвено плащане. Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява чрез банков превод към Централен депозитар АД в срок от четири работни дни преди датата на падежа, без да се брои датата на падежа. Три работни дни преди датата на падежа, без да се брои датата на падежа, прехвърлянията с облигациите се преустановяват като Централен депозитар АД блокира емисията, с цел да определи лицата, които имат право на плащане. Изпълнението на сročните задължения на Емитента за плащане на главница и/или начислени лихви по облигациите от тази емисия не може да бъде искано предсрочно (преди съответните дати на падеж на плащания на лихви и/или главница), освен в определените от закона случаи, при които се предвижда възможност за предсрочна изискуемост.</p> <p>Лихвените (купонни) плащания се изчисляват на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация при начин на изчисляване: реален брой дни в периода върху реален брой дни в годината и са в размер на 6 % на годишна база. Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди е на базата на формулата за пресмятане на проста лихва, както следва:</p> $ЛД = (НС * ЛК * П) / \text{Реален брой дни в годината}$ <p>където:</p> <p>ЛД – сума на шестмесечния лихвен доход от една облигация;</p> <p>НС – номинална стойност на една облигация;</p> <p>ЛК – годишен лихвен процент, който при настоящата емисия е фиксиран на 6 % на годишна база;</p> <p>П – период, равен на реалния брой дни, изчислени като разлика между датата на предходното лихвено плащане и датата на следващото лихвено плащане;</p> <p>Ефективният годишен лихвен процент при лихвен процент от 6 % (шест процента) годишно и шестмесечни плащания е 6.09% (шест цяло и девет десети процента) изчислен по следната формула:</p> $ГЛП = \left( 1 + \frac{ЛП}{n} \right)^n - 1$ <p>Където ЛП е лихвения процент, а n е броя на лихвените плащания годишно.</p> <p>За свой представител по смисъла на ЗППЦК облигационерите по емисията корпоративни облигации на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД са избрали „ИНВЕСТБАНК“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 831663282, със седалище и адрес на управление: гр. София. район Триадница, бул. „България“ № 85.</p>
<b>В.10</b>	Облигациите като дериватен компонент в лихвено плащане Неприложимо.
<b>В.11</b>	<p>Допускане до търговия на регулиран пазар</p> <p>След потвърждаването на този проспект за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, Дружеството ще подаде молба за регистрация на емисията облигации за търговия на Българска Фондова Борса – София</p>



	АД. След регистрацията за търговия на основния пазар на БФБ-София, сегмент за облигации, покупките и продажбите на облигации могат да се сключват на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник.
--	---

## РАЗДЕЛ Г РИСКОВЕ

Елемент	Изискване за оповестяване
Г.2	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл</p> <p><b>Секторни рискове.</b> 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, ваканционни имоти, търговски и офис площи, земеделски земи, 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. <u>Общи секторни рискове.</u> 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. 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. <u>Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.</u> 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 размерът 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. <u>Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.</u> 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, върху способността на компанията да посреща задълженията си, както и върху цената на финансовите инструменти, издадени от Дружеството, в т.ч. акции и облигации. <u>Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване.</u> 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. 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. <u>Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.</u> 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 доходносна. Отчитайки</p>

	<p>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. <u>Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда.</u> 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. <u>Риск от непокрити от застраховки загуби.</u> 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. <u>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.</u> В перспектива Дружеството възнамерява да продължи да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационни заеми. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за посрещане на задълженията по обслужване на привлечените средства. При облигациите рискът е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационния заем. <b>Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове).</b> <u>Рискове, свързани с липсата на доказана история в реализирането на инвестиционни проекти.</u> 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. На 27.08.2014 г. Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД взе решение за нова процедура по увеличаване на капитала на компанията чрез издаване на 30 010 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев и с емисионна стойност от 1 лев. В тази връзка беше изготвен Проспект за първично публично предлагане на акции от 24.11.2014 г., който беше потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1042 – Е от 03.12.2014 г. Публичното предлагане беше проведено в периода 14.01.2015–17.03.2015 г., като в резултат на подписката капиталът на компанията беше увеличен с 1 306 000 нови акции. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да използва набраните средства 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. Аналогична е и целта на облигационната емисия, която беше издадена от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД на 03.12.2014 г. съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 10.10.2014 г. и която е предмет на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар. Една част от средствата от емисията на стойност 271 хил.лв. бяха заплатени като първа вноска съгласно Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти на обща стойност 347 хил.лв. с вкл. ДДС. Поради неизпълнение на условията по договора от страна на продавача, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не успя да придобие имотите, предмет на договора, и към момента, заплатената вноска представлява вземане за Дружеството. В допълнение, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е направило авансова вноска в размер на 80 хил. лв. за покупка на земеделски земи на територията на Р. България. На следващо място, с цел реализиране на краткосрочна доходност до момента на инвестиране на съответните средства пряко в имотния сектор, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е предоставило краткосрочни заеми на трети лица на обща стойност 4 770 хил.лв. Заемополучателите също са приоритетно компании с експозиции в сегмента на недвижимите имоти. Заемите са отпуснати със средства на емитента както следва: 3 340 хил.лв. привлечени средства от облигационната емисия и 1 430 хил.лв. собствени средства на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. Към днешна дата със средства от облигационния заем емитентът е закупил и облигации на стойност 218 хил. лв. от дружество, инвестиращо в недвижими имоти. Дъщерното дружество на емитента - „БИ ДЖИ АЙ ИМО“</p>
--	--



	<p>ЕАД също има инвестиции в тези финансови инструменти. Облигациите са с атрактивна доходност в размер на 8.5% и приходите от тях могат да бъдат използвани за покриване на текущи разходи на компанията. Поради факта, че към настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализирало финансов резултат, свързан с инвестиции в недвижими имоти, само от продажба на акции и облигации, издадени от компании, опериращи в имотния сектор, счита се, че компанията няма доказана история в реализирането на преки инвестиционни проекти, постигането на определени инвестиционни цели или финансови резултати от преки инвестиции в сферата на недвижимите имоти. Отчитайки тези факти, Дружеството е привлякло за членове на управителния орган лица с доказани качества, квалификация и професионален опит. <u>Зависимост от ключови служители.</u> 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. <u>Оперативен риск.</u> Това е рискът от нелоялно 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. <u>Риск от неосъществяване на дейност, включително в резултат на неуспешно осъществяване на публичното предлагане.</u> 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 2014 г. „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. Както беше отбелязано по-горе, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да използва средствата от облигационната емисия, издадена съгласно решение на Съвета на директорите от 10.10.2014 г. и предмет на настоящия Проспект, както следва: 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. <u>Риск от влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност.</u> 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 след издаването на настоящия облигационен заем и след проведената процедура по увеличение на капитала, която приключи успешно на 17.03.2015 г., рискът от неосъществяване на дейност за Дружеството значително намалява. <u>Ликвиден риск</u> Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. След издаването на настоящия облигационен заем в началото на декември 2014 г. и в резултат на увеличението на капитала на емитента, което приключи успешно на 17.03.2015 г., „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД разполага с гъвкав ресурс от привлечен и 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. <u>Кредитен риск.</u> Кредитният риск представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Във връзка с краткосрочната кредитна експозиция на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД към трети лица, Дружеството е изложено на кредитния риск, произтичащ от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. За да се намали максимално този риск, Дружеството 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. „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</p>
--	--

	<p>на предоставеното обезпечение няма да спада под стойността на закупеното вземане. Дружеството ще има установена програма за постоянна оценка пазарната стойност на предоставените обезпечения по закупените вземания. <u>Риск, свързан с конкуренцията на пазарите (сегментите), на които Дружеството предвижда да оперира.</u> Към настоящия момент на пазара на недвижими имоти се наблюдава засилена конкуренция между строителни 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, с изключение на настоящата облигационна емисия, 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 конкурентноспособност 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. <u>Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните.</u> „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции след задълбочен и широкообхватен 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. <b>Систематични рискове.</b> 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. <u>Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната, включително влиянието на последната глобална финансова и икономическа криза.</u> 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. В резултат на неотдавнашната глобална икономическа криза икономиката на България, включително брутния вътрешен продукт, нивата на растеж и заетост, са неблагоприятно засегнати от ефекта на доминото и подобни развиятия биха могли да се отразят на българската икономика в бъдеще. 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. 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. 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. <u>Неблагоприятни промени в законодателството.</u> Резултатите на емитента могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. 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. <u>Валутен риск.</u> Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна</p>
--	---

	<p>банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сривове 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. <u>Кредитен риск</u>. В началото на месец декември 2014 г. международната рейтингова агенция Standard &amp; Poor's понижи за втори път през изминалата година дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута с една стъпка от 'BBB-/A-3' на BB+/B със стабилна перспектива. Така новият рейтинг вече попада в категория неинвестиционен. Рейтинговата агенция изтъква като основна причина за ревизията на рейтинга слабости в надзора на банковата система, намаления икономически растеж и показатели за слаб дефлационен растеж. При предходното понижение мотивите на агенцията бяха свързани с нестабилната политическа ситуация. Въпреки това българската държава остава със стабилна перспектива в рейтинга поради ниската задлъжнялост на публичния сектор. 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. <u>Инфлационен риск</u>. През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да прогнозира 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. <u>Политически риск</u>. 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. Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще. <u>Риск, свързан с безработицата</u>. 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%. <u>Лихвен риск</u>. 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. <u>Други системни рискове</u>. 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.</p>
Г.3	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа</p> <p><u>Ценови риск</u>. Цената на облигациите ще се определя от търсенето и предлагането, което може да води до покачване или намаляване на цената. Върху търсенето и предлагането силно влияние може да оказват много фактори, сред които промяната в нивата на лихвените проценти, промяна в апетита на инвеститорите за вложения в рискови дългови ценни книжа, промяна в перспективите и финансовото състояние на Дружеството и други. <u>Рискове, свързани с организирания пазар на ценни книжа</u>. Регулаторната рамка и практиките по прилагане на изискванията спрямо емитентите на ценни книжа се</p>

	<p>различават на различните организирани или регулирани пазари на ценни книжа. Пазарът, на който Дружеството възнамерява да кандидатства за приемане за търговия на емисията облигации, може да прилага правила за регулация и разкриване на информация от страна на емитентите различни от тези, на които отделните инвеститори са свикнали. <u>Ликвиден риск</u>. Ликвидният риск е пряко свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа и изразява възможността за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадените ценни книжа на вторичния пазар. Липсата на ликвидност на пазара поставя облигационерите пред риска от невъзможност да продадат в кратки срокове и в желания момент част или всички притежавани от тях облигации или да им се наложи да ги продадат на цена значително по-ниска от справедливата им стойност или от последната пазарна цена. <u>Инфлационен риск</u>. Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. При повишаване на инфлацията, облигациите с фиксиран доход носят риск от намаляване на реалната възвръщаемост на инвестицията, поради понижаване на покупателната способност на доходите от облигацията. В такава ситуация инвеститорите ще реализират по-нисък реален доход. По тази причина те следва да определят своите очаквания, както за реалната възвръщаемост от инвестицията, така и за инфлацията в периода на държане. <u>Валутен риск</u>. Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в лева (BGN). Наличието и поддържането на действащата система на фиксиран валутен курс между лев и евро и запазването на режима на валутен борд до приемането на страната в Еврозоната, определят липсата на съществен валутен риск за инвеститори, чиито първоначални средства са в евро. Валутен риск от инвестицията съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от лев и евро поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на тази емисия облигации могат да увеличат или намалят доходността от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо валутата, в която са деноминирани личните средства на инвеститора. Валутният риск от инвестицията би могъл да се намали, чрез използване на редица валутни инструменти за неговото минимизиране (хеджиране). <u>Лихвен риск</u>. Лихвеният риск е свързан с промяната на пазарните лихвени нива в икономиката. Промяната на лихвените нива влияе пряко върху търсенето и предлагането на инструменти с фиксиран доход, каквито са издаваните от Дружеството облигации. Повишаване на общите лихвени нива би довело до понижаване на цената на облигациите, издадени от Дружеството, и обратното. <u>Риск при реинвестиране</u>. Рискът при реинвестиране е свързан с възможността получените лихвени плащания по време на държането на облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от първоначалната, или от предвидената от инвеститорите. <u>Риск от предсрочно погасяване на емисията</u>. Този риск се свързва с възможността облигационният заем да бъде погасен от Емитента преди падежа. Облигационерите, закупили ценни книжа от настоящата емисия са изложени на риск от предплащане, тъй като съгласно условията на настоящия проспект падежът на емисията може да бъде променен с одобрение на Общото събрание на облигационерите (вж. т. Риск от промяна на параметрите на емисията). <u>Риск от инвестиране на нововъзникващи пазари</u>. Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на страните от региона, и икономиката им като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигации на Компанията е подходящо за тях. Инвеститорите в нововъзникващи пазари трябва също да имат предвид, че условията на ново възникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо. <u>Риск от неизплащане на лихви и/или главници по облигациите</u>. Въпреки, че облигациите предвиждат фиксиран поток (от лихви и главници), получаването на тези парични потоци най-често е с по-висока степен на риск спрямо подобни потоци от държавни ценни книжа или от други емитенти с висок кредитен рейтинг. Ако емитентът изпадне във финансово затруднение, съществува риск той да не може да плати част или всички плащания по лихви и главници, за които се е задължил. Този риск се увеличава при по-високо ниво на задлъжнялост на емитента и/или при непостоянни парични потоци от дейността му. <u>Риск от промяна на параметрите на емисията</u>. Българското законодателство предвижда възможност, при определени обстоятелства, Дружеството емитент да поиска от собствениците на облигации да бъдат променени съществени параметри на емисията (като срок, лихвен процент, обезпечение и други). Такава промяна може да стане само при съгласие от страна на повече от половината от облигациите, представени на общо събрание на облигационерите, свикано за целта.</p>
--	--

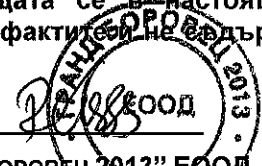
## РАЗДЕЛ Д ПРЕДЛАГАНЕ

Елемент	Изискване за оповестяване
---------	---------------------------


<p><b>Д.26</b></p>	<p>Основания за предлагането и предназначение на постъпленията</p> <p>„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД възнамерява да използва средствата от настоящата облигационна емисия, както следва: 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. 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. Стремешът 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. В тази връзка, Дружеството допуска постепенно увеличаване стойността на бъдещите си активи, както пряко придобитите имоти, така и евентуални вземания, обезпечени с имоти. Към датата на съставяне на настоящия Проспект „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД възнамерява да използва средствата, набрани от облигационния заем в следните направления в хоризонт от две години:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за инвестиции във ваканционни имоти – до 1.4 млн.лв.</li> <li>• за инвестиции в земеделски земи – до 2.5 млн.лв.</li> </ul>
<p><b>Д.3</b></p>	<p>Условията на предлагането</p> <p>С този проспект се иска допускане на емитираните от Дружеството облигации до търговия на регулиран пазар. Всички корпоративни облигации, предмет на този проспект, са записани при условията на първично частно предлагане. Вторичната търговия на корпоративните облигации от тази емисия ще се извършва по реда и при условията на ЗППЦК, ЗПФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, правилника на БФБ и правилата на ЦД.</p> <p>Облигационният заем, предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар, е в общ размер от 3 962 000 (три милиона деветстотин шестдесет и две хиляди) лева, разпределен в 3 962 (три хиляди деветстотин шестдесет и два) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една, от емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100011142, издадени от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД при условията на първично частно предлагане.</p> <p>След регистрацията за търговия на основния пазар на БФБ-София, сегмент за облигации, покупките и продажбите на облигации могат да се сключват на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. Прехвърлянето на облигации има действие от момента на регистрацията му в ЦД. Търговията с облигации на основния пазар на БФБ-София, сегмент за облигации, започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ, и се преустановява отново по решение на Съвета на директорите на БФБ. Съветът на директорите на „БФБ – София“ АД може да прекрати или да спре търговията с облигации при условията и по реда, предвидени в закона и в правилника на БФБ. Лице, което желае да закупи или продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена „купува“ или „продава“. БФБ и страните по сделката предприемат необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД, която се регистрира в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства. ЦД издава документ за регистрация (депозитарна разписка) в полза на купувача на облигациите, който служи за удостоверяване на правата по безналичните облигации. Регистрационният документ се предава на неговия собственик от инвестиционния посредник, с когото собственикът на облигациите е сключил договор. Няма ограничения за минимален или максимален брой облигации, който може да се закупи от един инвеститор. Цената, на която „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на „Българска фондова борса - София“ АД, е 1 000 лева за 1 облигация. Впоследствие цената, на която ще се предлагат облигациите от настоящата емисия, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на основния пазар на БФБ-София, сегмент за облигации.</p>

Д.4	<p>Съществен за емисията/ предлагането интерес, включително конфликт на интереси</p> <p>Доколкото е известно на Дружеството, не е налице съществен интерес за емисията и предлагането на тези облигации, включително не е налице конфликт на интереси.</p>
Д.7	<p>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента</p> <p>Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупят ценни книжа от настоящата емисия. Всички транзакционни разходи при закупуването на облигациите са за сметка на инвеститорите.</p> <p>При подаване на заявки за закупуване чрез инвестиционни посредници за инвеститорите могат да възникнат разходи съгласно тарифите за таксите и комисионните на съответните посредници.</p>

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в настоящото Резюме 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

  
 МИХАЕЛА КОЛЕВА  
 ЧЛЕНА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
 „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

Долуподписаните лица в качеството им на изпълнителни директори и представляващи ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД с подписа си декларират, че при изготвянето на документа, са положили необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Резюмето, 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







**МИХАЕЛА КОЛЕВА**  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР  
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД

Долуподписаното лице в качеството му на представляващ АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“ с подписа си декларира, че при изготвянето на документа, е положена необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото мум е известно, информацията, съдържаща се в Резюмето, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:

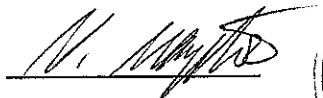


**ВИКТОР ТОКУШЕВ**  
УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК  
АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“

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 14.04.2015 г., декларират, че Резюмето отговаря на изискванията на закона.



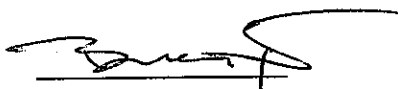
**ЕМИЛИЯ СЪБЕВА,**  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР  
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД



**НИКОЛАЙ МАЙСТЕР**  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР  
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД



**МИХАЕЛА КОЛЕВА**  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР  
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД



**ВИКТОР ТОКУШЕВ**  
УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК  
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“