

„ Б И Д Ж И А Й Г Р У П ” А Д**Р Е Г И С Т Р А Ц И О Н Е Н Д О К У М Е Н Т**

Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

**9 0 0 0 0 0 0 О Б И К Н О В Е Н И П О И М Е Н Н И Б Е З Н А Л И Ч Н И
А К Ц И И С П Р А В О Н А Г Л А С**

ДАТА: 18 март 2008 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 № 514-ПД от 15.05.2008 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 Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов 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.

Съдържание на Регистрационния документ:

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	5
2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
3	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
4	РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4.1	Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	8
4.2	Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)	11
4.3	Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството	12
4.4	Системни рискове	13
5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	16
5.1	Данни за Дружеството	16
5.2	Историческа справка и развитие на дружеството	17
5.3	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на Дружеството	18
5.4	Инвестиции	19
6	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	21
6.1	Основни дейности	21
6.2	Описание на главните пазари, в които се конкурира емитентът	21
6.3	Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството	22
6.4	Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	22
6.5	Основания за изявленията, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	22
7	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	24
8	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	25
8.1	Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях	25
8.2	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента	25
9	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	26
9.1	Финансово състояние	26
9.2	Резултати от дейността	27
10	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	29
10.1	Информация за капиталовите ресурси на Дружеството (както краткосрочни, така и дългосрочни)	29
10.2	Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента	30
10.3	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента	30
10.4	Информация относно съществуващите ограничения върху използването на капиталови ресурси, които засягат дейността на емитента	30
10.5	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4 и 8.1	31
11	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	32
12	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	33
12.1	Макроикономическа рамка	33
12.2	Пазар на недвижими имоти	35

12.3	Жилищни имоти.....	35
12.4	Ваканционни и вилни селища по Черноморието.....	37
12.5	Зимни курорти.....	39
12.6	Офис площи.....	40
12.7	Търговски площи.....	41
12.8	Индустриални имоти.....	42
12.9	Земеделска земя и парцели за застрояване.....	44
13	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	46
14	УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	47
14.1	Информация относно членовете на управителните органи.....	47
14.2	Учредители на “Би Джи Ай Груп” АД.....	51
14.3	Висши ръководители на “Би Джи Ай Груп” АД.....	52
14.4	Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. от този документ лица.....	52
14.5	Образование, квалификация и относим професионален опит на членовете на управителните органи на “Би Джи Ай Груп” АД.....	52
14.6	Декларации на членовете на Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД.....	58
14.7	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента.....	60
15	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	61
16	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	62
16.1	Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.....	62
16.2	Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.....	62
16.3	Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.....	63
16.4	Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.....	63
17	ЗАЕТИ ЛИЦА	64
17.1	Брой на заети лица.....	64
17.2	Акционерни участия и стокови опции.....	64
17.3	Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.....	64
18	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	65
18.1	Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента.....	65
18.2	Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на “Би Джи Ай Груп” АД или го контролират.....	65
19	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	68
20	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	70
20.1	Историческа финансова информация.....	70
20.2	Проформа финансова информация.....	70
20.3	Одитирана историческа финансова информация.....	70
20.4	Междинна и друга финансова информация.....	70
20.5	Политика по отношение на дивидентите.....	70
20.6	Съдебни и арбитражни производства.....	71
20.7	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента.....	71
21	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	72
21.1	Акционерен капитал.....	72
21.2	Учредителен договор и устав.....	73

21.3	Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава	73
21.4	Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи	73
21.5	Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции	74
21.6	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.	75
21.7	Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане.	76
21.8	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.	76
21.9	Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.	77
21.10	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	78
21.11	Основания за прекратяване на дружеството	79
22	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	79
23	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	79
24	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	79
25	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	80

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар 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 офиса на емитента: адрес: град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3; телефон: (+359 2) 92 10 510; факс: (+359 2) 9210521; лице за контакт: Михаела Колева.

„Би Джи Ай Груп” АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на Дружеството, са подробно представени на страници 8 и следващите от Регистрационния документ.

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на този Регистрационен документ е възложено на адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” и на Михаела Колева – Изпълнителен директор на „Би Джи Ай Груп” АД.

Виктор Токушев, адвокат в Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” е отговорен за изготвянето на юридическата част от този регистрационен документ.

Михаела Колева е отговорна за икономическата част от този регистрационен документ.

Членовете на Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си на последната страница от този документ членовете на Управителния съвет на Дружеството декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – Наталия Амзина 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 вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Неразделна част от проспекта са приложените към същия декларации от съставителя 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

Дружеството е учредено на 28.02.2007 г. На проведеното извънредно Общо събрание на акционерите на 22.02.2008 г. за одитор на “Би Джи Ай Груп” АД за 2007 г. е избрано „Приморска Одиторска Компания” ООД, член на Института на дипломираните експерт счетоводители. Дружеството е вписано под номер 086 в списъка на Специализираните одиторски предприятия. Дружеството е с адрес: гр. Варна, ул. „Струга” № 23, ет. 7, ап. 226, тел. 052 / 608 874.

Представените към Регистрационния документ годишни финансови отчети на „Би Джи Ай Груп” АД за 2007 г. са одитирани от „Приморска Одиторска Компания” ООД.

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

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Би Джи Ай Груп“ АД е учредено на 28.02.2007 г. и вписано в регистъра на Търговските дружества към Софийски градски съд на 06.03.2007 г. Посочената по долу систематизирана финансова информация е въз основа приложения одитиран годишен финансов отчет за 2007 г.

Таблица 1. Систематизирана финансова информация към 31.12.2007 г. (в хиляди лева).

Показател	2007 г.
Основен акционерен капитал	9 000
Брой акции	9 000 000
Сума на активите	9 006
Нетна стойност на активите	8 994
Приходи от основна дейност	0
Печалба / загуба от основна дейност	(22)
Печалба / загуба от дейността	(7)
Нетна печалба / загуба	(6)
Нетна печалба на 1 акция	0
Дивидент на 1 акция	0

Източник: Одитиран годишен финансов отчет за 2007 г.

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. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. След започване на дейността си Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите на този Регистрационен документ.

4.1 Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

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 (земяделски 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. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да се очаква повишение на цените на имотите в средносрочен и дългосрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

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 доходносна. 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, свързани с повишената конкуренция. Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира, от една страна, с търсене на търговски, жилищни и офис площи и с висока степен на конкуренция от страна на инвеститори, строители и предприемачи, от друга. Съществуващата конкуренция може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по-специално незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. Същата тенденция, макар и с по-бавни темпове, се наблюдава на пазара на земеделска земя. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвращаемост на направените от Дружеството инвестиции може да намалее като няма гаранция, че повишената стойност на неговите активи ще бъде съответно отразена в цената на акциите.

Рискове при придобиване на нови имоти. Съществуват общи инвестиционни рискове, свързани с придобиването на нови активи. Дружеството не може да гарантира, че ще успее да придобие желаните от него имоти в кратки срокове. Забавянето при придобиване на имотите води до повишен риск от неблагоприятно изменение на пазарните цени и конюнктура. Всяка инвестиция в недвижими имоти също така крие

определен риск от скрити недостатъци на имотите или бъдещи правни претенции и спорове с трети лица.

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 Управителния съвет 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 кратката история на Дружеството. Дружеството е учредено през 2007 г. и предстои да започне осъществяване на своята същинска инвестиционна дейност. „Би Джи Ай Груп“ АД 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 управителните органи 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 Управителния съвет и на Надзорния съвет. Напускането на някои от членовете на съветите може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал.

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

4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството

Ценови риск. След регистрация на предлаганите акции на неофициален пазар на БФБ пазарната им стойност ще се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от общите фактори, оказващи влияние върху капиталовия пазар в страната, включително от състоянието на световните капиталови пазари. В резултат на това, Дружеството не може да гарантира постигането или поддържането на определена цена на неговите акции. В определени моменти борсовата цена на акциите може да бъде значително по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

Риск от волатилност. До реализирането на настоящото публично предлагане и регистриране на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар на ценни книжа не съществуват публични котировки на тяхната цена, а след приемането им за търговия на регулиран пазар Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции като този в Р. България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и колебанията не могат да бъдат предвидени.

Ликвиден риск. Акциите на дружеството ще бъдат регистрирани за търговия на неофициален пазар на Българска фондова борса. Това не означава и Дружеството не може да гарантира, че за тези акции ще се развие активен пазар. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар. Ниската ликвидност може да доведе до подтискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сривове на пазара или за реализирането на капиталови печалби в желанието от инвеститорите момент.

Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите). Съгласно Устава на „Би Джи Ай Груп“ АД Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции и чрез издаване на нови акции. Конвертирането в

акции на издадени от Дружеството облигации може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените и придобитите чрез конвертиране на облигации). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди. Въпреки че “Би Джи Ай Груп” АД възнамерява да разпределя финансовия си резултат под формата на дивиденди, няма гаранция, че Дружеството ще успее да реализира желаната от инвеститорите годишна доходност. Размерът на дохода, подлежащ на разпределение, зависи от множество фактори – умението и професионализмът на управляващия екип да управлява инвестиционни проекти, наличие на оборотен капитал, равнище на пазарните лихвени проценти, икономическо развитие на страната и региона и др.

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.

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, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си 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.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез издаване на емисии на ценни книжа и/или получаване на банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че

изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентоспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

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.

Инфлационен риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск. Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

Р. България е стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на

правителството. Съществува известна степен на риск поради наличието на многопартийно коалиционно правителство, което води до забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите.

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 Данни за 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
Мястото и номер на регистрация:	“Би Джи Ай Груп” АД е учредено в Р. България, вписано е 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, БУЛСТАТ 175245089.
Датата 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:	Дружеството има седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3, а телефонът за връзка е: (+3592) 92 10 510.
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.
Правна форма:	“Би Джи Ай Груп” АД е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон ¹

¹ Търговски закон (В сила от 01.07.1991 г. Обн. ДВ. бр.48 от 18 Юни 1991г., посл. изм. ДВ. бр.104 от 11 Декември 2007г.)

Приложимо право:

“Би Джи Ай Груп” АД осъществява дейността си съгласно законодателството на Р. България.

Важни събития:

Дружеството не е било преобразувано, не е било обект на консолидация, няма дъщерни дружества, 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 искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения. Към момента дружеството е сключило договор с инвестиционен консултант описан по-долу.

5.2 Историческа справка и развитие на дружеството

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 № 2 от 08.06.2007 г. по ф.д. № 3494/2007 г. на СГС са вписани следните промени:

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.

С решение № 3 от 20.06.2007 г. по ф.д. № 3494/2007 г. е поправена явна фактическа грешка в името на Майией Вишневски, член на Надзорния съвет.

С решение № 4 от 22.10.2007 г. по ф.д. № 3494/2007 г. на СГС са вписани следните промени:

Вписва се увеличение на капитала на Дружеството на 9 000 000 лева чрез издаване на нови 8 950 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

На извънредното Общо събрание на Дружеството, проведено на 21.03.2007 г. е взето решение за придобиване на публичен статут на дружеството.

5.3 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на Дружеството

Банка

Наименование: „УниКредит Булбанк“ АД
Седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Света Неделя“ №7

Дружество, предоставящо инвестиционни консултации

Наименование: „Интеркапитал“ ЕООД, БУЛСТАТ 130659420
Седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Аксаков“ № 7А, ет.2

Правни консултанти

Относно изготвяне на този проспект

Наименование: Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници“
Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 5, вх. Б, ап. 6;

Относно правното обслужване на Дружеството:

Име: Поля Иванова Николова

Адрес: гр. София, район „Средец“, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3

5.4 Инвестиции

“Би Джи Ай Груп” АД е учредено на 28.02.2007 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.

В рамките на предмета си на дейност дружеството ще осъществява инвестиционната си дейност в областта на недвижимите имоти – придобиване на изградени обекти, обекти в процес на изграждане, парцели с цел извършване на строителство.

Дружеството проучва пазара на имоти в София и други големи градове в страната, като през 2008 г. се очаква целият капитал да бъде инвестиран в недвижими имоти и да започне реализацията на първите инвестиционни проекти, в т.ч. получаване на съответните разрешения, проектиране и стартиране на строителните дейности.

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. Инвестиционните планове на компанията са насочени към реализацията на проекти в големите градове в страната върху парцели с атрактивно местоположение, което да гарантира високи продажни/наемни цени на имотите, които ще бъдат изградени в съответните обекти. В условията на промените, които наблюдаваме на пазара на недвижими имоти в страната през последните няколко месеца, а именно забавяне темпа на нарастване цените на определени видове имоти и същевременно повишаване на разходите за строителство, Дружеството ще търси максимално висока възвръщаемост от своите инвестиционни проекти чрез постигане на възможно най-ниска себестойност на строителството (в т.ч. покупна стойност на земята и разходи за строителна дейност) и максимално високи продажни/наемни цени.

Перспективите пред дружеството са свързани с дългосрочното развитие на пазара на недвижими имоти в страната. Информация за тенденциите на пазара на недвижими имоти – т. 12. по-долу. Целта на Дружеството е да установи дългосрочно присъствие на пазара на недвижими имоти и да се утвърди като стабилен инвеститор и предприемач сред купувачи, продавачи, банкови и др. финансови институции, инвеститори в ценни книжа и др. В тази връзка перспективите пред Дружеството са свързани с търсенето на пазарни ниши, реализирането на успешни проекти и в резултат на това постигане на доходност не само в условията на повишен оптимизъм, съществуващ през последните няколко години, но и в условията на песимистични очаквания. Стремежът 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.

Към момента на съставяне на този Регистрационен документ “Би Джи Ай Груп” АД не е извършвало инвестиции в, включително и в недвижими имоти.

Управителните органи на дружеството не са поемали твърди ангажменти и/или не са сключвали договори или влизали в преговори за бъдещи инвестиции.

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

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

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 дейност, която не е забранена със закон

Основните инвестиционни цели на Дружеството са: придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени 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.

“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.

6.2 Описание на главните пазари, в които се конкурира емитентът

Инвестиционната политика на “Би Джи Ай Груп” АД е насочена към реализирането на проекти, свързани придобиване и продажба на недвижими имоти, както и строителство с цел продажба на изградени недвижими имоти. С оглед на това дружеството ще функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Р. България. Като се отчете широкия 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 и останалите публични дружества с предмет на дейност покупка и продажба на недвижими имоти. От тези дружества за преки конкуренти на “Би Джи Ай Груп” АД могат да се приемат само тези които инвестират в недвижими имоти с цел препродажба и в завършени сгради с цел

извличане на доход, както и дружествата, които инвестират и изграждат недвижими имоти.

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.

Подробна информация за рисковете на които е изложено дружеството може да бъде намерена на стр. 8 и сл. от този документ.

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 емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Дружеството е учредено на 28.02.2007 г. и към момента “Би Джи Ай Груп” АД не осъществило инвестиции в недвижими имоти и дружества.

До момента чрез проведеното увеличение на капитала дружеството е набрало средствата, необходими за започване на активна инвестиционна дейност. Придобиването на публичен статут на Дружеството е заложено като ключова стъпка в стратегическото му развитие и цели осигуряване на достъп на голям брой инвеститори до акциите на дружеството. Публичният статут на Дружеството ще даде възможност за формиране на борсова цена на неговите акции. Управителният орган на Дружеството, както и мажоритарните собственици очакват началото на същинската инвестиционна дейност да съвпадне с придобиването на публичен статут на компанията, което ще направи дружеството напълно прозрачно за бъдещите инвеститори и отговаря на стратегията му за корпоративно управление.

Набраните парични средства до момента дават основание да се прогнозира, че Дружеството може да реализира значими за българския пазар инвестиционни проекти, които да донесат добра доходност.

7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група

“Би Джи Ай Груп” АД не е част от икономическа група съгласно определението за икономическа група, посочено в § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

Трябва да се има предвид, че двата основни акционера – ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП „ИНВЕСТОР”, Полша (INVESTOR FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIETY), притежаващ 84% от капитала, и ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП „ИНВЕСТОР БЪЛГАРИЯ И РУМЪНИЯ”, Полша (INVESTOR BULGARIA I RUMUNIA FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIETY), притежаващ 15.998% от капитала, се управляват от управляващото дружество INVESTORS TFI S.A., Полша.

Дъщерни дружества

“Би Джи Ай Груп” АД няма дъщерни дружества.

8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ “Би Джи Ай Груп” АД не притежава дълготрайни материални активи.

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

Към настоящия момент няма данни за съществуващи екологични проблеми свързани с недвижимите имоти, притежавани от дружеството.

9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1 Финансово състояние

Информацията от финансовите отчети се основава на одитирания годишен отчет за 2007 г.

Таблица 2: Информация от годишния счетоводен баланс в хил. лв.

Баланс	2007 г.
Активи	
Дълготрайни материални активи	0
Дългосрочни финансови активи	0
Други дълготрайни активи	1
Общо дълготрайни активи	1
Материални активи	0
Краткосрочни вземания	0
Краткосрочни финансови активи	0
Парични средства	9 005
Общо краткотрайни активи	9 005
Сума на актива	9 006
Пасиви	
Основен капитал	9 000
Неразпределена печалба/непокрита (загуба)	(6)
Общо собствен капитал	8 994
Общо дългосрочни пасиви	0
Задължения към финансови предприятия, в т.ч. към банки	0
Други краткосрочни задължения	12
Общо краткосрочни пасиви	12
Сума на пасива	9 006

Таблица 3: Информация от отчета за приходите и разходите в хил. лв.

Отчет за приходите и разходите	2007 г.
РАЗХОДИ	
Разходи за основна дейност	(22)
Печалба/загуба от основна дейност	(22)
Финансови разходи	(3)
Печалба/загуба преди данъци	(7)
Разходи (приходи) за данъци върху печалбата	(1)
Финансов резултат за годината	(6)
ПРИХОДИ	
Приходи от основна дейност	0

Приходи от лихви	18
Общо приходи	18

Таблица 4: Информация от отчета за паричните потоци в хил. лв.

Парични потоци	2007
А. Парични потоци от оперативна дейност	
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	0
2. Постъпления/плащания, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	0
3. Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	0
4. Получени лихви	18
5. Курсови разлики	(3)
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	0
7. Други постъпления/плащания от оперативна дейност - нето	(10)
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	5
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност	
1. Покупка на дълготрайни активи	0
2. Покупка на инвестиции	0
3. Предоставени заеми	0
4. Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност - нето	0
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	0
В. Парични потоци от финансова дейност	
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	9 000
2. Постъпления от заеми	0
3. Изплатени заеми	0
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	9 000
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	9 005
Д. Парични средства в началото на периода	0
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	9 005

9.2 Резултати от дейността

До момента на изготвяне на Регистрационния документ, Дружеството не е започнало същинската си инвестиционна дейност. Няма значими фактори, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които да са оказали или оказват съществено влияние върху приходите от дейността на дружеството.

През разглеждания период няма съществени изменения в приходите от основна дейност.

През 2007 г. реализираният нетен финансов резултат от дружеството е загуба в размер на 6 хил. лв.

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на “Би Джи Ай Груп” АД ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството, е разгледан по-подробно в т. “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Регистрационния документ.

10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

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

Към датата на одитирания финансов отчет за 2007 г., приложен към този Регистрационен документ, „Би Джи Ай Груп” АД разполага с парични средства в размер на 9 005 хил. лева.

Към момента вписаният и внесен капитал на „Би Джи Ай Груп” АД е 9 000 000 лв. Промените във вписания капитал на „Би Джи Ай Груп” АД от учредяването му до момента са посочени в т. 5.2 по-горе.

В следващата таблица са представени показатели за ликвидност, рентабилност, финансова автономност и задлъжнялост на Дружеството на база одитиран финансов отчет за 2007 г.

Таблица 5: Показатели за ликвидност и финансова автономност на база одитиран финансов отчет за 2007 г.

Хил. лв.	2007 г.
Акционерен капитал	9 000
Собствен капитал	8 994
Приходи от продажби	0
Нетна печалба/загуба	(6)
Привлечен капитал	0
Краткотрайни активи	9 005
Краткосрочни пасиви	12
Обща ликвидност	750
Бърза ликвидност	750
Рентабилност на собствения капитал	-0.07%
Рентабилност на привлечения капитал	-
Коефициент на финансова автономност	750
Коефициент на обща задлъжнялост	0.001
Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	0

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

Към момента Дружеството не е реализирало парични потоци от инвестиционна дейност. Отрицателните пера в паричния поток от оперативна дейност са формирани от плащания за външни услуги – такси към Централен депозитар АД, съдебни такси и разходи за правно обслужване; плащания по разходи за материали и отрицателни валутно курсови разлики. Положителното перо в оперативния паричен поток представлява получени лихви основно по срочен депозит на дружеството.

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

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 кредити;
- емитиране на облигации;
- увеличение на капитала;

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.

10.4 Информация относно съществуващите ограничения върху използването на капиталови ресурси, които засягат дейността на емитента

При необходимост Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране с цел максимизиране на възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 4 : 1.

10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4 и 8.1.

За реализиране на инвестиционната си стратегия, освен собствен капитал е възможно Дружеството да използва и заеман ресурс в размер до 80 на сто от стойността на конкретен инвестиционен проект.

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.

Дружеството ще поддържа максимално съотношение на външни към собствени средства 4:1.

11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

“Би Джи Ай Груп” АД не извършва научноизследователска и развойна дейност. Към момента няма регистрирани патенти дейността му не зависи от издадени лицензии.

12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИТЕ

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.minfin.bg;

Институт за пазарна икономика – www.ime.bg;

Национално сдружение недвижими имоти - <http://nsni.bg/bg/estates.php>;

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Портал за недвижими имоти - www.imoti.net;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

Колиърс Интернешънъл България - www.colliers.com/Markets/Bulgaria;

и други цитирани по-долу в текста;

12.1 Макроикономическа рамка

Дейността на „Би Джи Ай Груп” АД е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в Р. България.

Извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес (съгласно доклада на Световната банка, Международната финансова корпорация и ПрайсУотърхаус и Купърс, Р. България е поставена на първо място сред 178 страни в класацията по успешни данъчни реформи през 2006-2007 година) и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Според макрорамката на бюджет 2008 г. се очаква брутният вътрешен продукт да достигне 61.7 млрд. лв., а реалният му растеж да бъде 6.4%.

Заложените политики в бюджета се характеризират най-общо със запазване на данъчното облагане на същите нива като през тази година (въвеждането на пропорционален данък върху личните доходи до голяма степен се компенсира от по-

високите акцизи върху някои стоки и услуги). Като цяло очакваните приходи ще достигнат около 44.1% от прогнозирания БВП през 2008 г., което е повишение спрямо 2007 г.

Инфлацията в бюджета е пресметната на база на хармонизирания индекс на потребителските цени и е предвидено тя да бъде около 6.9% средно за 2008 г. Това означава с 0.5 процентни пункта по-нисък темп отколкото през 2007 г., като най-високите стойности би трябвало да се наблюдават в началото на годината. Предвид високия ефект на базата от тази година и очакваното успокояване на темпа на нарастване на цените на хранителните стоки в световен мащаб това развитие е възможно да се реализира на практика.

Дефицитът по текущата сметка представлява основанието на правителството за поддържането на бюджетен излишък в размер на поне 3% от БВП. През 2008 г. тази цел е предварително поставена, докато през предходната официалната цел беше за излишък под 1%, но неофициалната беше за поне 3% от БВП.

Началото на 2008 г. "Фич" е потвърдила дългосрочния кредитен рейтинг в чужда и местна валута и краткосрочния кредитен рейтинг в чужда валута на България ("BBB"/"BBB+"), но е преразгледа перспективата от стабилна на отрицателна за дългосрочни кредити в чужда и местна валута. Като основна и единствена причина агенцията посочва огромния размер на дефицита по текущата сметка.

Повишението на дефицита по текущата сметка обаче се съчетава с понижаване на дела на преките чуждестранни инвестиции в БВП, като се прогнозира техният размер да бъде почти непроменен в номинално изражение.

Таблица 6 Основни макроикономически показатели за 2007 и 2008 г.

Показател	2007	2008
БВП - текущи цени (млн. лв.)	54 864	61 711
БВП - реален растеж	6.4%	6.4%
Хармонизирана инфлация		
В края на годината	9.3%	4.5%
Средна за периода	7.4%	6.9%
Валутен курс (лв./щ.д.)		
В края на годината	1.41	1.40
Средногодишен	1.44	1.40
Текуща сметка (млн. евро)	-5 898	-6 914.3

В процент от БВП	-21%	-21.9%
------------------	------	--------

Преки чуждестранни инвестиции (млн. евро)	4 655.4	4 738.5
В процент от БВП	16.6%	15%

Източник: Доклад по закона за държавния бюджет 2008 г.

12.2 Пазар на недвижими имоти

Пазарите на недвижими имоти най-често се класифицират по два основни критерия: вид на имота и географско местонахождение.

Видовете имоти са земеделска земя, урегулирани поземлени имоти за застрояване, жилищни имоти, офиси, търговски имоти, индустриални имоти и други. Под географски критерий най-често се разбира регион, град, местност и т.н.

В България през последните няколко години са се обособили три географски зони, които концентрират основната активност относно недвижимите имоти. Това са:

- Големите градове (София, Пловдив, Бургас и Варна);
- Черноморското крайбрежие;
- Зимните курорти (Банско, Пампорово и Боровец).

България остава един от най-динамично развиващите се пазари на недвижими имоти в Европа. Индексът REMI (индекс на недвижимите имоти и инвестиционната активност на българският пазар) е въведен през септември 2002 г. от национално сдружение "Недвижими имоти", което е пълноправен член на FIABCI (Международната федерация за недвижими имоти), с подкрепата на American Chamber of Commerce. За периода 2002 – април 2006 индексът REMI отчита ръст в цените на имотите от близо над 100 %, което показва динамичното развитие на пазара.

12.3 Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най-голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарасналите доходи на населението и засиленият интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителният ръст на ипотечното кредитиране. Много банки вече разполагат с достатъчно ресурси и адекватна капиталова структура за да предложат кредити със срокове до 20 години, поради което значително беше подобрен достъпа до ипотечно финансиране. Всичко това доведе до няколкократно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

През последната година се наблюдава тенденция за поскъпване на жилищата в областните градове. Цените в Бургас и Варна отбелязват значително нарастване през последната година и вече догонват тези в София. Това динамично развитие се дължи на комбинацията от няколко фактора. От една страна, в тези градове има естествени ограничения за предлагането. Добрите места в центъра на Варна и Бургас или в хубави квартали са недостатъчни. Градоустройствените норми в тези градове също предполагат по-ниско строителство, следователно и по-малко предлагане на жилищни имоти. От друга страна налице е значително нарастване на местното търсене. През последните години, много хора от по-малките градове и села по черноморското крайбрежие са продали свои поземлени имоти, поради което разполагат със значителен финансов ресурс. За повечето от тях покупката на жилище в големия град е приоритет при наличието на средства. В допълнение на горе-посоченото може да се добави и силното развитие на туристическата индустрия по българското Черноморие.

Таблица 7. Средни пазарни цени на жилища за 2007 г. (лв/м²)

Областни градове	Средни цени		Индекс <u>2006 г.</u> 2007 г.
	2006 г.	2007 г.	
ОБЩО	846.52	1091.24	128.9
Благоевград	797.88	1 038.08	130.2
Бургас	1 227.04	1 442.08	177.5
Варна	1 316.00	1 762.63	133.9
Велико Търново	811.08	968.92	119.5
Видин	587.58	802.28	136.5
Враца	637.83	825.13	129.4
Габрово	620.88	771.92	124.3
Кърджали	628.75	727.88	115.8
Кюстендил	459.21	601.58	131.0
Ловеч	540.01	646.13	119.6
Монтана	641.25	778.67	121.4
Пазарджик	588.42	720.63	122.5
Перник	656.00	918.21	140.0
Плевен	769.50	1 004.46	130.5

Пловдив	940.29	1 143.17	121.6
Разград	558.21	744.17	133.3
Русе	895.67	1 262.00	140.9
Силистра	416.67	640.29	138.7
Сливен	670.21	822.17	122.7
Смолян	712.20	839.52	117.9
София-столица	1 341.79	1 813.17	135.1
София	411.71	488.14	118.6
Стара Загора	914.58	1 144.75	125.2
Добрич	589.38	743.75	126.2
Търговище	586.01	845.46	144.3
Хасково	740.63	922.71	124.6
Шумен	675.96	819.46	121.2
Ямбол	591.21	683.47	115.6

Източник: Национален Статистически Институт (НСИ)

Прогнозите на агенциите за недвижими имоти са, че поскъпването ще продължи, но със значително по-бавни темпове, като в много райони ще се достигне до стабилизиране около сегашните нива. Сред основните фактори, които ще влияят върху цените на жилищата, са ръстът и легализирането на доходите (чрез въвеждането на плоския данък, и други данъчни мерки), масовото предлагането на достъпни ипотечни кредити, лихвените равнища по тях и съотношението на разходите за покупка на имот пред алтернативата за наемането му.

Новото строителство продължава да е основното предлагане на пазара, като в резултат на нарастване на предлагането времето за продажба на жилище се удължи, а процентът на продажби „на зелено” намаля. Очакванията през следващата година пазарът да се развива по подобие на 2007 г., предлагането да продължи да изпреварва търсенето, постепенно да се стабилизира и все повече да се сегментира.

12.4 Ваканционни и вилни селища по Черноморието

Високият инвеститорски интерес към притежаване на имот тип „втори дом” с цел почивка или с цел евентуална бъдеща печалба към тях доведе до динамично развитие в изграждането на ваканционни селища и застрояването на нови територии с обекти от

този тип. Предпочитаните райони за изграждането на подобен род селища са предимно морските курорти – Златни пясъци, Слънчев бряг, Свети Влас, Равда, Созопол, Приморско. Според агенциите за недвижими имоти към момента интерес към имотите в планинските курорти проявяват предимно инвеститори от Великобритания и Ирландия, докато към тези по Черноморието – предимно инвеститори от Русия от държавите нови членки на ЕС. През втората половина на 2007 г. засилващо влияние на пазара на жилищни имоти по Черноморието имаха купувачи от Полша. Положителното развитие на икономиката и там е довело до значително покачване цените на местните недвижими имоти. Много хора сега имат възможност да придобият ваканционен имот в чужбина и/или търсят да повторят успешния опит от инвестирането в недвижими имоти. Повечето поляци се чувстват културно и социално близки до българите, което допълнително спомага за силния интерес към България.

Доходността от наеми при ваканционните имоти варира между 5% - 7%.² За миналата година от целия обем продадени имоти на пазара, включително и земя, около 30% са ваканционни. Британците са били най-активни в покупките на ваканционни имоти у нас като в момента те правят около 60% от инвестициите. Наред с тях се увеличава и броят на други чуждестранни инвеститори от Германия, Русия, Полша и Австрия.

Таблица 8. Средни цени за продажба на апартаменти в курортни селища (евро на кв. м.)

Район	цена II тримесечие 2007 г.
Слънчев бряг	650-2240
Свети Влас	590-2500
Несебър	550-1800
Каварна	550-1700
Поморие	500-2300
Созопол	505-2200
Златни пясъци	900-1800

Източник: *Colliers International* (www.colliers.com)

Наблюдаващата тенденция към все по-голямото презастрояване и липсата на подходящи терени на бреговата ивица, предполага по-голямата част от предприемачи

² Харис Менелау, управляващ директор на консултантската и брокерска компания Best of Bulgaria, 26.02.2007.; www.imoti.net

да се насочат към терените, намиращи се на няколко километра от бреговата линия и със запазена природа. Влияние върху развитието на ваканционното строителство ще има плановете за ограничаване на строителството в част от териториите на страната включени в „Натура 2000“.

Въпреки голямото предлагане на ваканционни имоти, интересът на чуждитестранните инвеститори се запазва с оглед ниските цени, сигурността заради присъединяването на Р. България към ЕС и бързо развиващата се туристическа индустрия. Позитивно влияние върху развитието на туристическия сектор и ваканционните имоти е възможността страната да се превърне в голф дестинация, предвид изграждащите се игрища.

12.5 Зимни курорти

Този географски сегмент обхваща основно Банско, Пампорово и Боровец. През идните години е възможно да се развият и други, по-малки центрове за зимни спортове в Стара планина, Витоша и други. Много от наблюденията относно Черноморското крайбрежие са валидни и при зимните курорти. Близостта до големи плажове е заменена от близост до ски писти и съоръжения (лифтове, влекае и др.). В зимните курорти обаче е възможно частни инвеститори да финансират изграждането на ски писти и съоръжения, докато по морето още не се е случвало създаване на плажна ивица да бъде финансирано с частни средства. Подходящите места за построяване на сгради са естествено ограничени, както и по морето. Развитието на недвижимите имоти в този географски сегмент също се определя от туристическата индустрия. Различие идва от възможността имотите да се използват целогодишно. Това е и основната причина цените на жилищни имоти в зимните курорти да са средно с 20% по-високи от тези по морето.

Трябва да се има предвид, че и трите зимни курорта са относително по-малки като обем спрямо Черноморието. Поради тази причина цените се влияят по-лесно от появата на повече предлагане. Понякога започването на един комплекс с площ от 30,000 квадратни метра може да преобърне баланса между търсене и предлагане, което да доведе до спад в цените.

През 2007 се запази тенденцията предлагането в зимните курорти на надвишава търсенето. В резултат на строителния бум броят на леглата в Банско, Пампорово и Боровец се е увеличил с над 10 хил. и вече надминава 50 хил., което е 25% ръст само за година. Същевременно по данни на основните туроператори броят на чуждите туристи, които се очаква да дойдат на ски в България, в най-добрия случай ще достигне миналогодишния. Причините за задържането са споменът за безснежната зима 2006/2007 и презастрояването. С най-бързи темпове строителството се развива в Банско където през 2007 г. ще има 13-14 хил. легла, спрямо около 9 хил. за 2006 г.

Таблица 9. Средни цени за продажба на апартаменти в зимните курорти (евро на кв. м.)

Район	цена II тримесечие 2007г.
Банско	640-2650
Боровец	500-1270
Пампорово	670-1825

Източник: Colliers International www.colliers.com

Въпреки забавянето в сегмента на зимните курорти след края на сезона се очаква и стартиране на проекта „Супер Боровец“, като близостта на Боровец до столицата остава най-голямото му предимство пред другите зимни курорти.

12.6 Офис площи

София е най-големият пазар за офис площи. Столицата съсредоточава централната държавна администрация и голяма част от сектора на услугите, което е важен фактор, определящ търсенето на офис площи. Развитието на пазара на пазара на офис сгради в страната се определя основно от тенденциите в София, предвид по-голямата концентрация на международни компании в столицата. През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компаниинаематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в периферията на града, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем, тъй като това позволява на клиентите определена гъвкавост и мобилност, а и поддръжката при този вариант е значително по-евтина.

Общите офис-площи в София са се повишили с 10% през първото полугодие на 2007 г., според изследване на Colliers International Bulgaria. Размерът на офиси клас А и клас Б се е повишил до 606 500 кв. м., от които 42% от ново-построените 52 000 кв.м са разположени в крайните квартали, следвани от 31% в широк център и 27% в центъра. Новото строителство продължава да е концентрирано в покрайнините. По-голямата част се извършва по Цариградско шосе, бул. България, бул. Никола Вапцаров и Бизнес Парк София. Към момента 447 500 кв.м офис пространство клас А и Б се изгражда в София и 75% от което е разположено в крайните райони. По-голямата част от него ще бъде завършено между 2008 и 2010 г. Свободните за отдаване под наеми офиси, като процент от общите такива са се запазили непроменени при ниво от 5.1%, като

повишението им в покрайнините на града е било компенсирано от спада в централните части³.

През 2007 г. се наблюдава значително нарастване на заетостта на офисите от клас А и слабо нарастване на предлагането. Към октомври заетостта на офис площите в София от клас А е 75%, а за клас В и С в, зависимост от местоположението им, е 83% и 88%⁴. Причината е в нарасналото търсене, от една страна, на първокласни офис площи от страна на български и чужди компании, а от друга – в ограниченото предлагане на изградени вече офис сгради.

Годишната доходност от инвестициите в офис площи в София в момента остава висока, сравнено с тази в столиците на другите държави от Централна и Източна Европа. През 2006 г. по данни на Colliers тя е била в границите 9.5-13%, докато в градове като Прага и Будапеща годишната доходност се изчислява на 7-7.5 %, а в Букурещ – около 9,5%. Равнището на наемите също нараства, макар и по-бавно от продажните цени, макар и да остава все още по-ниско от средните за региона.

12.7 Търговски площи

Пазарът на търговски площи в момента се развива под влияние на нарастващото строителство на молове. С трите изградени мола в София (Mall of Sofia, City Center Sofia, Sky City) общата отдаваема площ достига до 105 500 кв. м. Тези успешни проекти доведоха до стартиране на редица нови и през последната година започна строителство на такива обекти в Бургас, Варна, Плевен, Пловдив и други по-малки градове. Варна оформя много конкурентен пазар за инвеститори и фирми, изграждащи търговски центрове, с пет проекта разположени в радиус от километър. Два от тях, Phone Mall и Mall Varna, вече са в напреднал етап на изграждане, планирани да бъдат завършени през 2008 г. Изграждането на Mall Plovdiv във вторият най-гъсто населен български град също е започнало, като завършването му също е планирано за следващата година. Търговските площи остават най-динамичния сегмент от пазара на недвижими имота, като доходността от тях е между 7- 7,5%⁵.

По отношение на търговските площи за продажба на луксозни бутикови и модни стоки по-голямата част от търговията е концентрирана в центъра на големите градове и по основните транспортни артерии. Продажба на подобни помещения е по-скоро рядкост, като собствениците им предпочитат да ги отдават под наем. Сериозно влияние върху наемните цени и цените на продажба на тези обекти оказват и изградените или изгражданите молове. Предпочитаните търговски улични локации в София продължават да поддържат най-високи наеми от € 20 - € 125 на кв.м. на месец срещу

³ www.imotibg.com; www.colliers.com;

⁴ www.imoti.net; eltaconsult.com

⁵ www.colliers.com

едва € 30 - € 55 на кв.м. на месец в търговските центрове и моловете, както посочва докладът на Colliers. Цените зависят от местоположението на обекта, транспортно-комуникационната връзка, височината и квадратурата на обекта и др. Близки до тези в столицата са цените във Варна и Пловдив.

Таблица 10. Средни цени наемите в София (евро на кв. м.)

Локация	Цени за наеми на кв. м/месец
Молове и търговски центрове	30-55
Главни търговски улици	20-125
Търговски площи в жилищни комплекси	3-35
Търговски складове	8-20

Източник: Colliers International (www.colliers.com)

Сегментът на големите магазини за търговия на дребно премина през значителен ръст през 2007 г. Както и през 2006 г., Kaufland остана главният участник на пазара. Немската верига отвори нови хипермаркети в Русе, и започна изграждането на нови 5 в Монтана, Пазарджик, Перник, Плевен и втори в Русе. Била и Техномаркет откриха магазини в Ямбол и Димитровград, което реализираха вече в Пазарджик, Сливен и Шумен. Също така Била откри и магазин в Разград. Технополис и Mr. Bricolage също продължават развитието на си, като през 2007 г. изградиха нови магазини, които формират силен търговски център в Добрич. Също така през март 2008 г. Метро очаква да открие петият си хипермаркет в България с площ 53 000 кв.м във Велико Търново. Новият участник на този сегмент от пазара през 2007 година е Baumax. Австрийската верига „направи си сам“ изгради първият си магазин в Пловдив точно както Kaufland. Компанията планира да открие магазини в 15 различни места из страната. Вторият открит магазин вероятно ще бъде в Стара Загора.

12.8 Индуриални имоти

Постепенно логистичните и индустриални площи се превръщат в активен и атрактивен сегмент на пазара на недвижими имоти и все повече влизат в ползрението на инвеститорите. Пазарното проучване на Colliers International за втората половина на 2007 г. включва няколко проекта с площи за отдаване под наем в строеж или в крайна фаза на планиране. Тези проекти ще променят с течение на времето съществуващата в момента диспропорция между индустриални площи, които се ползват от собствениците им и площи, които се изграждат според спецификациите на наемателите. Към края на юни 2007 г. индустриалните площи за отдаване под наем в района на София са 160,000 кв.м или 13% от общите налични площи. Наемите на висококачествени, съвременни

индустриални площи остават стабилни в границите между € 3.8 и € 5.5 на кв. м. на месец.

В момента в столицата има 1,2 милиона квадратни метра индустриални площи, в Пловдив - 450 хил. кв. м, а във Варна - 300 хил. кв. м. Проекти за изграждане на още стотици хиляди квадрата са в процес на реализация. Този обем включва складови площи, производствени съоръжения и флекс сгради (с офисни части или други видове пространства). По-голямата част от тези площи са направени по поръчка за конкретните нужди и изисквания на собственика. Липсата на спекулативни проекти, предлагащи готови за наем пространства е причината почти да липсват свободни площи в сегмента. Такива има главно сред по-старите индустриални обекти, които се нуждаят от значително реновиране или цялостно обновяване. Нивата на наемите за новопостроени сгради са се стабилизирали между 3,8 и 5,5 евро на кв. м на месец (между 45,6 и 66 евро/кв. м годишно), в зависимост от локацията и инфраструктурата на разположение. Наемите за първокласни логистични площи започват от 3,8 евро/кв. м във Видин и стигат до 5,5 евро/кв. м в столицата и във Варна, а в Пловдив и Бургас средният наем е 5 евро/кв. м., в складовете от по-нисък клас са между 1,5 и 3,5 евро/кв. м.

Икономическият ръст у нас през последните години и увеличеният обем преки чуждестранни инвестиции е довел до засилено търсене на модерни индустриални площи. Компании от логистичния сектор, търговци, дистрибутори и производители се очаква да разширят дейностите си в България и всички те ще се нуждаят от модерни съоръжения, тъй като съществуващите не са в състояние да посрещнат нуждите им. Прогнозата на Colliers International е, че целият инвентар от индустриални площи ще продължи да расте с бързи темпове, успоредно с увеличаващото се търсене. Това се отнася, както за строежите по поръчка, така и в още по-голяма степен за спекулативните проекти. Търсенето на качествени обекти ще се засили и поради изискванията на ЕС за складиране на определени стоки. В столицата интересът на инвеститорите ще се концентрират главно в две посоки на изток покрай околновръстното шосе и между автомагистралите "Тракия" и "Хемус", а на запад покрай Европейски транспортен коридор №10.

В момента, въпреки големия си потенциал, тези сегменти са изостанали като развитие в сравнение с пазара на жилища, офиси и търговски помещения. Предимствата на инвестициите в подобен вид имоти са сравнително бързата възвращаемост, по-ниската цена на земята в сравнение с тази, използвана за жилищни и търговски нужди, ниска себестойност на строителството, дългосрочни договори за наем и гарантирана заетост на площите. Според агенциите за недвижими имоти нормата на печалба при индустриалните площи варира между 10% на сто. С развитието на сектора и

увеличаването на предлагането на качествени индустриални площи се очаква доходността да спадне под 10%.⁶

12.9 Земеделска земя и парцели за застрояване

Тенденцията за повишаване на цените на земеделската земя се запази и през 2007 г., като ръстът достигна 30-40 % поради влизането на страната в Европейския съюз и повишеното търсене на имоти. Сред районите, в които търсенето е по-активно от предлагането, са Североизточният, Югоизточният и Южен Централен. Най-развит пазар на земеделски земи за целия период от 2000 до 2006 г. е отчетен за Североизточния район, където са над 50% от регистрираните продажби, показват данните на САПИ. За 2006 година в североизточния район са реализирани 30 на сто от покупко-продажбите при средна цена от 220 лв. за дка и тя е по-висока с 26 на сто спрямо равнищата на 2005 година. Най-високи ценови нива са отчетени в Южния централен район, където средната за района пазарна цена е 368 лева за декар, а най-висока единична цена е постигната в Североизточния район над 500 лева за декар (подобни сделки вече са факт в региона на Добрич). Цените на наемите на земеделски земи в България в парични изражения са около 60 на сто от тези в ЕС. Равнището на арендните плащания през 2006 година е 7-10 лв. за дка при 3-5 лв. за дка през 2005 година. През 2006 година в Североизточна България например арендата е достигала до 15-20 лв. за дка.

През миналата година по данни на Министерството на земеделието и продоволствието са сключени 92 хиляди сделки за 900 хиляди дка земя. Средната пазарна цена достига 200 лв. за дка, или това спрямо равнището на 2005 година е с близо 20 на сто повече.

Цените на земеделските земи в България са 4-5 пъти по-ниски в тези от ЕС, но едва ли до 3-4 години те ще се изравнят. Към момента обаче се счита за малко вероятно цената им да се повиши рязко и бързо да се доближи до стойностите в ЕС, тъй като при настоящите законови и икономически условия експлоатирането на земеделска земя е недостатъчно ефективно, а често пъти е дори нерентабилно, поради сравнително малкия размер на земеделските площи и факта, че възможностите да се комасират достатъчно големи площи, удовлетворяващи изискванията на съвременното земеделие, са ограничени. С постепенното увеличаване на ефективността на земеделското производство може да се очаква постепенно нарастване и на цените на земеделските земи в страната.

Следва да се вземат под внимание и субсидиите в рамките на 15-20 лв/дка, които ще получават земеделските стопани през първата година от членството ни в ЕС. Съветът за европейска интеграция вече е определил схемите на плащане и минималните

⁶ www.colliers.com

площи, които трябва да бъдат обработвани. Всяка следваща година парите ще нарастват, защото ще се увеличава процентът от общата сума на преките плащания, която получават страните членки. За първата година страната ни ще получи едва 25% от общата сума, до 2010 г. тя ще нараства с 5% годишно, и едва през 2016 г. ще получаваме 100% от директните плащания. Сумирани, всички тези фактори обуславят и плавния ръст на цената на земеделската земя.

Урегулирани поземлени имоти за застрояване.

Този вид имоти е сред най-рисковите, но може да предостави висока доходност. Счита се, че местоположението е най-важният фактор относно стойността на недвижимите имоти. Земята е единствения необходим „материал“ в бизнеса с недвижими имоти, който има крайна величина и може да се изчерпа сравнително бързо.

„Добрите места“ не са много и ако се купи навреме такова място може да се постигне съществена доходност само от последваща препродажба.

Предлагането на УПИ за застрояване зависи главно от географски и регулаторни фактори. В дългосрочен план, градоустройствените планове на населените места позволяват да бъдат добавяни парцели за застрояване към вече съществуващите. Местата, подходящи за построяване на офиси или жилища в центъра на големите градове са или изчерпани или вече са адекватно оценени. Все още има възможности за изграждане на големи търговски и развлекателни комплекси, най-често на мястото на незавършени строежи или извън центъра на градовете. Има достатъчно предлагане на парцели за построяване на индустриални имоти.

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

“Би Джи Ай Груп” АД има двустепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите, Управителен съвет и Надзорен съвет. Управителният съвет на “Би Джи Ай Груп” АД се състои от три физически лица. Надзорният съвет се състои от три лица. Съгласно изискванията на член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не по-малко от една трета от членовете на Надзорния съвет на Дружеството трябва да бъдат независими.

14.1 Информация относно членовете на управителните органи

14.1.1 Управителен съвет на “Би Джи Ай Груп” АД:

Име:	Яцек Артур Ладни
Служебен адрес:	гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3 телефон: (+359 2) 92 10 510;
Функции:	Председател на Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД;
Основни дейности извън Емитента:	От юли 2007 г. до момента Яцек Ладни е портфолио мениджър в управляващо дружество „Инвесторс”, Полша на инвестиционен фонд от затворен тип „Инвестор България и Румъния”; От май 2007 г. до момента Яцек Ладни е член на Надзорния съвет на Innovation Technology Group S.A., регистрирано във Вроцлав, Полша; От 2003 г. Яцек Ладни е консултант на Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД, България; От 1999 г. до момента Яцек Ладни е Председател на Управителния съвет на WEMBA Partners sp. z.o.o., регистрирано във Варшава, Полша.

Име:	Николай Викторович Майстер
------	-----------------------------------

- Служебен адрес:** гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3
телефон: (+359 2) 92 10 510
- Функции:** Заместник-председател на Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД;
- Основни дейности извън Емитента:** От 10.03.2003 г. до момента Николай Майстер е Изпълнителен директор на Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД и понастоящем притежава 26,19% от гласовете в общото събрание на дружеството. Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД е регистрирано по ф. д. № 2709/2003 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.
- От 25.10.2001 г. до момента Николай Майстер е едноличен собственик на капитала и управител на „Интеркапитал“ ЕООД, регистрирано по ф. д. № 10110/2001 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Аксаков 7а, ет. 2, както и на „Тератрейдинг“ ЕООД, регистрирано по ф. д. № 13330/2006 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3, считано от 09.11.2006 г.
- От 14.09.2005 г. до момента чрез „Интеркапитал“ ЕООД той притежава непряко 52% от капитала на „Интеркапитал Сълсйтърс“ ООД, регистрирано по ф. д. № 3315/2004 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Аксаков 7а, ет. 2. От същата дата той е управител на дружеството.
- От 01.10.2007 г. до момента Николай Майстер е управител на „Агрикълчърал Пропъртис“ ООД, регистрирано по ф. д. № 13044/2003 г. на Софийски градски съд, със

седалище и адрес на управление София, ул. Цар Симеон, бл. 317, ет. 1, ап. 18.

От 1996 г. Николай Майстер е съдружник в „Майстер – Консулт” ООД, регистрирано по ф. д. № 9927/1996. г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление София, ж.к. Люлин, бл. 901, вх. Б, ет. 1, ап. 22, понастоящем в процес на доброволна ликвидация

Име:

Михаела Николаева Колева

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3
телефон: (+359 2) 92 10 510;

Функции:

Изпълнителен директор на “Би Джи Ай Груп” АД,

Основни дейности извън Емитента:

От 15.08.2006 г. до момента Михаела Колева е член на Съвета на директорите на Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД;

От 2006 г. до момента тя е съдружник във „ВИП КАРС” ООД, регистрирано по ф. д. № 5871/2006. г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Раковски 76, ет. 2.

14.1.2 Надзорен съвет на “Би Джи Ай Груп” АД:

Име:

Януш Анджей Сятковски

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3
телефон: (+359 2) 92 10 510;

Функции:

Председател на Надзорния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД;

Основни дейности извън Емитента:

От септември 2005 г. до момента Януш Сятковски е член на Управителния съвет и член на Вътрешен контрол на управляващо

дружество „Инвесторс”, регистрирано във Варшава, Полша;

От януари 2008 г. до момента Януш Сятковски е акционер в и член на Управителния съвет на “Investors Dom Maklerski S.A.”, Полша.

Име:

Анджей Лешек Качоровски

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3
телефон: (+359 2) 92 10 510;

Функции:

Заместник-председател на Надзорния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД;

Основни дейности извън Емитента:

От май 2006 г. до момента Анджей Качоровски е член на Управителния съвет на управляващо дружество „Инвесторс”, регистрирано във Варшава, Полша;

От август 2005 г. до момента Анджей Качоровски е Директор „Облигационни пазари” и „Пазари на деривати” в управляващо дружество „Инвесторс”, както и член на Инвестиционния комитет на дружеството.

От януари 2008 г. до момента Анджей Качоровски е акционер в и секретар на Надзорния съвет на “Investors Dom Maklerski S.A.”, Полша

Име:

Майией Вишневски

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3
телефон: (+359 2) 92 10 510;

Функции:

Член на Надзорния съвет “Би Джи Ай Груп” АД;

Основни дейности извън Емитента:

От януари 2005 г. до момента Майией Вишневски е Председател на Управителния съвет на управляващо дружество

„Инвесторс”, регистрирано във Варшава, Полша;

От август 2005 г. до момента Майией Вишневски е Председател на Инвестиционния комитет и Директор „Инвестиции” в управляващо дружество „Инвесторс”;

От януари 2008 г. до момента Майией Вишневски е акционер в и председател на Управителния съвет на “Investors Dom Maklerski S.A.”, Полша

14.2 Учредители на “Би Джи Ай Груп” АД

„Би Джи Ай Груп” АД е учредено на 28.02.2007 г. 2007 г. и вписано в регистъра на търговските дружества към СГС на 06.03.2007 г. Дружеството е учредено с капитал 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка. Капиталът на дружеството е изцяло внесен към датата на регистрацията му. Аксиите са записани от учредителите – две физически лица, както следва:

Име:	Николай Викторович Майстер
Брой акции с право на глас:	45 000 броя;
Процент от гласовете в ОСА:	90% от гласовете в Общото събрание на Емитента;
Име:	Поля Иванова Николова
Брой акции с право на глас:	5000 броя;
Процент от гласовете в ОСА:	10% от гласовете в Общото събрание на Емитента;

От учредяването на “Би Джи Ай Груп” АД до датата на изготвяне на този регистрационен документ капиталът на дружеството е увеличаван и увеличението е вписано в Търговския регистър с решение на Софийски градски съд от 22.10.2007 г. Към момента капиталът на „Би Джи Ай Груп” АД е 9 000 000 (девет милиона) лева, разпределени в 9 000 000 (девет милиона) броя поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Относно информация за промяната на акционерното участие вж. т. 5.2. „Историческа справка и развитие на дружеството” и т. 18 „Мажоритарни акционери” по-долу.

14.3 Висши ръководители на “Би Джи Ай Груп” АД

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК Управителният съвет на “Би Джи Ай Груп” АД ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който да притежава подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокуриснт на публичното дружество и да отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

14.4 Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. от този документ лица.

Членовете на Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД нямат родствени връзки помежду си.

14.5 Образование, квалификация и относим професионален опит на членовете на управителните органи на “Би Джи Ай Груп” АД

14.5.1 Управителен съвет на “Би Джи Ай Груп” АД:

Яцек Артур Ладни

Образование:

Магистърска степен по бизнес администрация, Съвместна програма на Икономически университет – Варшава и Университет - Минесота, САЩ
Магистър инженер, „Факултет по електроника и автоматика”, Технически университет, София
Лиценз за брокер на ценни книжа в Полша, рег. номер: 211

Относим професионален опит:

През периода 2001 – 2002 г. Яцек Ладни е Финансов директор във Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne S.A, регистрирано във Варшава, Полша;

През 1999 г. той заема длъжността Вицепрезидент в MCI S.A., дружество специализирано в предоставяне на инвестиционни консултации относно проекти в информационно-комуникационния сектор;

През 1998 г. Яцек Ладни е Директор в РЕКАО/ALLIANCE S.A;

В периода 1992 – 1998 г. той е последователно брокер на ценни книжа; Началник отдел „Финансови пазари и търговия“ и Заместник-Изпълнителен директор на Bankowy Dom Maklerski PKO BP.

Данни за участията през последните 5 г.:

В периода май – декември 1999 г., Яцек Ладни е Вицепрезидент на MCI S.A., дружество специализирано в предоставяне на инвестиционни консултации относно проекти в информационно-комуникационния сектор.

За настоящите участия на Яцек Ладни виж стр. 45 и сл. от този Регистрационен документ.

Николай Викторович Майстер

Образование:

Бакалавърска степен, специалност: „Банков мениджмънт“, Висше търговско училище към Университет на Тунис III, Тунис

Сертифициран финансов аналитик, CFA

Инвестиционен консултант - притежаващ сертификат № 29 – ИК/17.11.2002 г.

Брокер на ценни книжа – сертификат № 224 – Б/18.12.2000 г.

Относим професионален опит:

От март 2003 г. Николай Майстер е Изпълнителен директор на Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД, регистрирано в София, България;

От ноември 2001 г. Николай Майстер е Управител и едноличен собственик на „Интеркапитал“ ЕООД, София, България – компания, специализирана в предоставянето на консултантски услуги в сферите:

корпоративни финанси, инвестиции, корпоративни и икономически анализи, връзки с инвеститорите.

В периода април 2000 – ноември 2001 г. Николай Майстер е анализатор в „Бета Корп” АД, лицензиран инвестиционен посредник в България;

В периода август 1997 – юни 1999 г., Николай Майстер е анализатор в “SMART Finance”, регистрирано в Тунис.

Данни за участията през последните 5 г.:

През периода 2006-2007 г. Николай Майстер е бил едноличен собственик на капитала на „Риълти БГ” ЕООД, регистрирано по ф. д. № 15779/2006 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3, и „Аргус Имо” ЕООД, регистрирано по ф. д. № 1031/2007 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3.

През периода 10.03.2003 г. – 05.06.2006 г. Николай Майстер притежава 36% от капитала на Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД.

През периода 2005 г. – 2006 г. е бил Управител на „Интеркапитал Пропърти Сейл” ООД, регистрирано по ф. д. № 10105/2004. г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Аксаков 7а, ет. 2 и в същия период чрез „Интеркапитал” ЕООД е бил съдружник, притежаващ 80 % от дружеството.

От 2001 г. до 2003 г. е бил член на Управителния съвет на „Джетфайненс интернешънъл” АД, регистрирано по ф. д. № 11245/2001. г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София,

ж.к.Младост 4, Бизнеспарк София 1, сграда 13В, офис 205.

За настоящите участия на Николай Майстер виж стр. 45 и сл. от този Регистрационен документ.

Михаела Николаева Колева

Образование:

Магистърска степен, специалност „Международни икономически отношения“, Университет за национално и световно стопанство, (УНСС), София
Специализация, „Борси и борсово посредничество“, Център за факултативно обучение към УНСС, София

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.

Относим професионален опит:

В периода септем. 2005 до момента Михаела Колева е последователно бек-офис, инвестиционен консултант и член на Съвета на директорите на Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД;

В периода май 2002 – август 2004 г. Михаела Колева е търговски сътрудник в Ташев-Галвинг ООД, външо-търговска фирма.

Данни за участията през последните 5 г.:

От 15.08.2006 г. до момента Михаела Колева е член на Съвета на директорите на Инвестиционен посредник Интеркапитал Маркетс АД. От 2006 г. тя е съдружник във „ВИП КАРС“ ООД.

14.5.2 Надзорен съвет на “Би Джи Ай Груп” АД:

Януш Анджей Сятковски**Образование:**

Факултет по компютърни науки, Технически университет – Варшава

Магистърска степен по бизнес администрация, Съвместна програма на Технически университет – Варшава; Бизнес колеж – Лондон, Колеж по мениджмънт – Париж и Норвежки колеж за икономика и бизнес администрация.

Сертифициран финансов аналитик, CFA

Относим професионален опит:

През периода 2004 г. - 2005 г. Януш Сятковски е старши-анализатор в Raiffeisen Investment Polska Sp. z o.o.;

През периода 1999 г. - 2004 г. заема последователно длъжностите главен експерт и Началник отдел „Стратегии и анализи“ в Комисията по ценни книжа и фондова борса, Република Полша;

През периода 2001 г. - 2004 г. Януш Сятковски е секретар и член на изпитната комисия в Полша за сертифицирани финансови аналитици.

Данни за участията през последните 5 г.:

За настоящите участия на Януш Сятковски виж стр. 47 и сл. от този Регистрационен документ.

Анджей Лешек Качоровски**Образование:**

Факултет по финанси и банково дело, Икономически университет – Варшава

Относим професионален опит:

През периода 2001 г. - 2005 г. Анджей Качоровски е индивидуален инвеститор, търгуващ с акции и фючърси на фондовата

борса в Република Полша и на чужди капиталови пазари;

През периода 1999 г. – 2001 г. заема длъжността експерт в отдел „Програми за пенсионно осигуряване“, Служба за надзор върху пенсионните фондове, Република Полша;

През 1997 г. – 1999 г. е служител в отдел „Държавен дълг“, Министерство на финансите на Република Полша, като основната дейност, с която се занимава е вторична търговия с държавни ценни книжа;

През периода 1996 г. – 1997 г. е експерт в отдел „Облигационен пазар“ в Raiffeisen Capital & Investment Polska S.A.

Данни за участията през последните 5 г.:

Анджей Качоровски е учредител на управляващо дружество „Инвесторс“. В периода януари – февруари 2005 г. той е член на Надзорния съвет на дружеството, а в периода март 2005 – май 2006 г. е представляващ компанията.

За настоящите участия на Анджей Качоровски виж стр. 48 от този Регистрационен документ.

Майией Вишневски

Образование:

Факултет по финанси и банково дело, Икономически университет – Варшава

Лицензиран брокер на ценни книжа в Република Полша, рег. номер 1230

Относим професионален опит:

През периода февруари 2003 – септември 2004 Майией Вишневски е последователно дилър и Ръководител отдел „Дилинг“ в BZ WBK AIB Asset Management S.A.;

През 2002 заема длъжността Ръководител отдел „Клиенти” в DM BOŚ S.A.;

През периода 1999 г. – 2001 г. Майией Вишневски е портфолио мениджър в DM BOŚ S.A. (управляващ портфейла на банката);

През периода 1998 г. – 1999 г. е дилър в DM BOŚ S.A.;

През периода 1995 г. – 1996 г. е брокер на ценни книжа в Raiffeisen Capital Investment Polska S.A.

Данни за участията през последните 5 г.: Майией Вишневски е учредител в управляващо дружество „Инвесторс”;

В периода май 2006 – април 2007 г. Майией Вишневски е член на Надзорния съвет на Bankier pl. S.A., регистрирано в Полша.

За настоящите участия на Майией Вишневски виж стр. 48 и сл. от този Регистрационен документ.

14.6 Декларации на членовете на Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД

Яцек Артур Ладни

С подписването на този документ Яцек Артур Ладни декларира, че не е осъждан за измама през последните пет години, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Яцек Артур Ладни декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Яцек Артур Ладни декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Яцек Артур Ладни декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

Николай Викторович Майстер

С подписването на този документ Николай Викторович Майстер декларира, че не е осъждан за измама през последните пет годни, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Николай Викторович Майстер декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Николай Викторович Майстер декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Николай Викторович Майстер декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

Михаела Николаева Колева

С подписването на този документ Михаела Николаева Колева декларира, че не е осъждана за измама през последните пет годни, включително и че не е осъждана за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Михаела Николаева Колева декларира, че не е била, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Михаела Николаева Колева декларира, че не е била официално публично инкриминирана и/или не са ѝ налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са ѝ налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Михаела Николаева Колева декларира, че не е лишавана от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или

ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

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

Не са налице и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Управителния и Надзорния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД в това им качество и техните частни интереси и/или задължения. По отношение на сделките със свързани лица вж. стр. 66.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица в съответствие с което членове на Управителния и Надзорния съвет да бъдат избрани като такива.

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членът на Управителния съвет Николай Викторович Майстер притежава 0,002 % от капитала на “Би Джи Ай Груп” АД. Подробности за притежаваните от членовете на Управителния съвет и на Надзорния съвет участия вж. т. 14.1 и т.19. от този документ.

“Би Джи Ай Груп” АД не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

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

15 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

“Би Джи Ай Груп” АД е учредено на 28.02.2007 г. и е вписано в регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд на 06.03.2007 г.

Съгласно Устава на „Би Джи Ай Груп“ АД членовете на Управителния съвет и на Надзорния съвет получават възнаграждение в размер определен от Общото събрание на акционерите.

На учредителното събрание, проведено на 28.02.2007 г. учредителите са определили месечно възнаграждение за членовете на Съвета на директорите в размер на 300 лева за Изпълнителния директор и 250 лева за останалите членове.

На Извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 29.05.2007 г., Общото събрание на акционерите е определило месечно възнаграждение за членовете на Управителния съвет в размер на 300 лева. Месечното възнаграждение на членовете на Надзорния съвет е определено на 250 лева.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за представяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Управителния и Надзорния съвет.

16 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1 Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.

Първият Съвет на директорите на „Би Джи Ай Груп“ АД е избран на учредителното събрание, проведено на 28.02.2007 г. Подробна информация за промените в състава на управителните органи на дружеството вж. т. 5.3. по-горе.

Съгласно чл. 33а Надзорния съвет избира членовете на Управителния съвет. Настоящият състав на Управителния съвет е избран на първото заседание на Надзорния съвет, проведено на 29.05.2007 г. и е вписан в Търговския регистър с решение от 08.06.2007 г. Съгласно чл. 37 от Устава мандатът на Управителния съвет е петгодишен и за всички членове на Управителния съвет този срок тече от 08.06.2007 г. и изтича на 08.06.2012 г.

Членовете на Управителния съвет могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Управителния съвет продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

Съгласно чл. 33b, ал.2 от Устава членовете на Надзорния съвет се избират за срок от пет години, като мандатът на първия Надзорен съвет е три години.

Първият състав на Надзорния съвет е избран на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 29.05.2007 г. и е вписан в Търговския регистър с решение от 08.06.2007 г. Съгласно чл. 33b, ал.2 от Устава мандатът на Надзорния съвет изтича на 08.06.2010 г.

Членовете на Надзорния съвет могат да бъдат преизбирани неограничен брой пъти и да бъдат освобождавани от Общото събрание на акционерите и преди изтичане на мандата им.

С оглед спазване на изискванията за назначаване на независим член на Надзорния съвет по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК, на първото Общото събрание на акционерите на Дружеството след придобиване на публичен статут ще бъде избран независим член на Надзорния съвет.

16.2 Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с дружеството или дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Не е предвидено изплащане на компенсация или обезщетения на членовете на Управителния и Надзорния съвет в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

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

Към настоящия момент дружеството не е учредило одитен комитет или комитет за възнагражденията.

16.4 Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.

С решение на Управителния съвет от 22.02.2008 г. е приета Програма за добро корпоративно управление, 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 ще бъде включена в годишния доклад за управлението и дейността на “Би Джи Ай Груп” АД и ще бъде публикувана с годишния финансов отчет.

17 ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1 Брой на заети лица

Към момента на изготвянето на този документ на трудов договор във “Би Джи Ай Груп” АД няма назначени служители по трудов договор.

17.2 Акционерни участия и стокови опции

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членът на Управителния съвет Николай Викторович Майстер притежава 180 акции с право на глас на “Би Джи Ай Груп” АД, представляващи 0,002% от капитала на Дружеството.

Освен посоченото по-горе лице, други служители, в това число и тези заемащи ръководна длъжност не притежават ценни книжа или опции върху ценни книжа на „Би Джи Ай Груп” АД.

17.3 Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента

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

18 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1 Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента

Към датата на изготвяне на този документ „Би Джи Ай Груп” АД е емитирало 9 000 000 броя безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, които предоставят еднакви права на акционерите. Акционери в дружеството са два инвестиционни фонда и едно физическо лице.

Към момента управляващото дружество INVESTORS TFI S.A., чрез контролираните от него ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП „ИНВЕСТОР” (INVESTOR FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIETY) и ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП „ИНВЕСТОР БЪЛГАРИЯ И РУМЪНИЯ” (INVESTOR BULGARIA I RUMUNIA FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIETY), притежава непряко 99,998 % от капитала на „Би Джи Ай Груп” АД и упражнява контрол върху Дружеството по смисъла на §1, т. 13, б. „а” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Към момента на изготвяне на този документ не са известни договорености, действията на които могат да доведат до промяна в контрола на дружеството.

Акциите на „Би Джи Ай Груп” АД са безналични и са регистрирани в „Централен депозитар” АД. Към момента акционери в дружеството са следните лица:

- **ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП „ИНВЕСТОР” (INVESTOR FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIETY)**, ul. Rejtana, nr. 17, lok 18, 02-516 Warsaw, Poland / Полша, 02-516 Варшава, ул. Рейтана №17, ап.18, притежаващ 7 560 000 акции, представляващи 84% от капитала, чрез **Управляващо дружество INVESTORS TFI S.A.**
- **„ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП ИНВЕСТОР БЪЛГАРИЯ И РУМЪНИЯ” (INVESTOR BULGARIA I RUMUNIA FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIETY)**, ul. Rejtana, nr. 17, lok 18, 02-516 Warsaw, Poland / Полша, 02-516 Варшава, ул. Рейтана №17, ап.18, притежаващ 1 439 820 акции, представляващи 15.998% от капитала, чрез **Управляващо дружество INVESTORS TFI S.A.**
- **Николай Викторович Майстер** Размер на участието – 180 броя акции с право на глас, представляващи 0,002% от капитала;

18.2 Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на “Би Джи Ай Груп” АД или го контролират

18.2.1 Информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

Управляващо дружество „INVESTORS TFI S.A.“, чрез контролираните от него фондове – акционери в Дружеството, притежаващ непряко 99,998 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, не притежава пряко или непряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание и не упражнява контрол върху търговски дружества.

Следва да се има предвид, че към 27.02.2008 г. „ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП ИНВЕТОР БЪЛГАРИЯ И РУМЪНИЯ“ (INVESTOR BULGARIA I RUMUNIA FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIETY), притежаващ 1 439 820 акции, представляващи 15.998% от капитала, чрез Управляващо дружество INVESTORS TFI S.A., притежава участие в следните дружества, регистрирани в Република България:

- „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ – 742 304 акции, представляващи 5,702% от гласовете в Общото събрание на дружеството;
- „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ – 327 775 акции, представляващи 6, 795 % от гласовете в Общото събрание на дружеството;

18.2.2 Информация за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

Управляващо дружество „INVESTORS TFI S.A.“, чрез контролираните от него фондове – акционери в Дружеството, притежаващ непряко 99,998, не участва в управлението на други юридически лица по смисъла на чл. 114б, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

Управляващо дружество „INVESTORS TFI S.A., Полша е вписано в регистъра на търговските дружества към Областния съд на Варшава, 19-то отделение на Националния съдебен регистър, на 02 февруари 2005 г. под номер 0000227685. В Националното статистическо бюро, компанията е с номер 140027134 и данъчен номер 1070001525. Дружеството получава лиценз за учредяване и управление на инвестиционни фондове от Комисията за ценни книжа и фондови борси, Полша, на 12 юли 2005 г. Акционерният капитал на „INVESTORS TFI SA“ е изцяло внесен и е в размер на 600 000 полски злоти (около 165 хил. евро⁷).

Управляващо дружество „INVESTORS“ е една от първите частни полски компании, специализирани в управлението на инвестиционни фондове. Дружеството представлява и управлява следните инвестиционни фондове от затворен тип.

Нетна стойност на активите в евро към 31.01.2008г.

Investor FIZ

201 004 732

⁷ Изчислено по курса на БНБ

Investor Gold FIZ	10 297 161
Investor Bulgaria and Romania FIZ	27 364 058
Investor LBO FIZ *Към 31.12.2007 г.	9 202 429

19 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

От своето учредяване Емитентът е сключил следните сделки със свързани лица:

Договор за предоставяне на консултантски услуги, сключен на 30.10.2007 г. между „Би Джи Ай Груп” АД като Възложител и „Интеркапитал” ЕООД като изпълнител. Николай Викторович Майстер, в качеството си на Заместник-председател на Управителния съвет и акционер, притежаващ 0,002% от капитала на „Би Джи Ай Груп” АД, е същевременно едноличен собственик на капитала и управител на „Интеркапитал” ЕООД. По силата на този 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. Съгласно Договора Интеркапитал ООД може да консултира Би Джи Ай Груп АД при изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа и да предоставя съвети при организацията и реализирането на публични емисии ценни книжа.

Договорът се сключва 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.

“Би Джи Ай Груп” АД не е отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

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

20.1 Историческа финансова информация

Като приложение към този Регистрационен документ е представен одитираният годишен финансов отчет за 2007 г. и одиторският доклад към него.

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 финансова информация

Представената по т. 22.1 историческа финансова информация е одитирана.

20.4 Междинна и друга финансова информация

До датата на регистрационния документ не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Дружеството.

20.5 Политика по отношение на дивидентите

През 2007 г. “Би Джи Ай Груп” АД не е разпределяло дивидент. Съгласно Устава на дружеството дивидент се разпределя по решение на Общото събрание и при спазване на действащото законодателство.

Дивидентите се изплащат в тримесечен срок от датата на провеждане на Общото събрание, което приема годишните финансови отчети. Разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Относно рисковете свързани с изплащане на дивиденти виж стр. 13.

20.6 Съдебни и арбитражни производства

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на “Би Джи Ай Груп” АД.

20.7 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството след датата на изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2007 г.

21 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1 Акционерен капитал

Брой на емитираните акции:

Капиталът на “Би Джи Ай Груп” АД е в размер на 9 000 000 лева, разпределен на 9 000 000 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:

С решение № 4 от 22.10.2007 г. по ф.д. № 3494/2007 г. на СГС са вписани следните промени: Вписва се увеличение на капитала на Дружеството на 9 000 000 лева чрез издаване на нови 8 950 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една. Информация относно историческото развитие на дружеството вж. т. 5.2.

Акции, които не представляват капитал:

Дружеството не е емитирало подобни акции.

Брои, 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. “Би Джи Ай Груп” АД няма дъщерни дружества.

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

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на “Би Джи Ай Груп” АД. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно

и подробностите за такива опции, или безусловно. „Би Джи Ай Груп“ АД не е включително лицата, за които се отнасят част от икономическа група. подобни опции:

История на акционерния капитал, Капиталът на дружеството е увеличаван промени, за периода обхванат от един път от учредяването му до момента. историческата финансова информация: Информация за учредителите на дружеството и относно лицата, притежаващи акции към момента акционерите е посочена в т. 14.2. и 18 по – горе.

21.2 Учредителен договор и устав

Уставът на “Би Джи Ай Груп” АД е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 28.02.2007 г. Последното изменение на Устава е прието на Общото събрание на акционерите, проведено на 29.05.2007 г.

21.3 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.

21.4 Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Съгласно чл. 33а Надзорният съвет избира членовете на Управителния съвет. Управителният съвет се състои от 3 (три) до 7 (седем) дееспособни физически и/или юридически лица.

Съгласно чл. 37 от Устава мандатът на Управителния съвет е петгодишен. Членовете на Управителния съвет могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Управителния съвет продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

Управителният съвет решава всички въпроси, свързани с управлението на Дружеството, които са извън изключителната компетентност на Общото събрание на

акционерите или не изискват одобрението на Надзорния съвет. Правомощията на Управителния съвет са посочени в чл. 40 от Устава.

Управителният съвет докладва за дейността си най-малко веднъж на три месеца пред Надзорния съвет и уведомява незабавно Надзорния съвет за всички настъпили обстоятелства, които са от съществено значение за дейността или управлението на Дружеството.

Решения на Управителния съвет, които изискват предварителното съгласие или одобрение на Надзорния съвет не могат да бъдат вземани или изпълнявани докато не бъде получено такова съгласие или одобрение. Сделка, извършена от Дружеството без надлежното овластяване от страна на Надзорния съвет не обвързва Дружеството, освен ако не е предвидено друго от приложимото законодателство. Когато Управителният съвет е извършил сделка без предварителното съгласие или одобрение на Надзорния съвет, всички членове на Управителния съвет носят солидарна отговорност за претърпени загуби от страна на Дружеството в степента, допустима съгласно приложимото законодателство.

Съгласно чл. 33b, ал.2 от Устава членовете на Надзорния съвет се избират за срок от пет години, като мандатът на първия Надзорен съвет е три години.

Надзорният съвет се състои от не по-малко от 3 (три) и не повече от 7 (седем) лица, физически или юридически, избирани от Общото събрание.

Членовете на Надзорния съвет могат да бъдат преизбирани неограничен брой пъти и да бъдат освобождавани от Общото събрание на акционерите и преди изтичане на мандата им. Правомощията на Управителния съвет са посочени в чл. 33c от Устава.

Надзорният съвет провежда редовни заседания поне веднъж на всеки три месеца. Надзорният съвет се свиква на редовни заседания от неговия председател в съответствие с правилата за работа на Надзорния съвет. Надзорният съвет може да бъде свикан въз основа на писмено искане на друг член на съвета или от Управителния съвет.

21.5 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.

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 (от

учредителната емисия и от последващите увеличения на капитала) са обикновени акции.

Право на глас. Всяка обикновена акция дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 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.

Право на дивидент. В случай че Общото събрание на акционерите приеме решение за това, печалбата на Дружеството се разпределя като дивидент и при спазване ограниченията на чл. 247а от Търговския закон.

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. 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 дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

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 Управителния съвет – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.

21.6 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.

21.7 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 Управителния съвет или по искане на Надзорния съвет. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството при спазване на условията на Търговския закон и ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, публикувана в Търговския регистър, като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник. Не по-късно от 45 дни преди датата на провеждане на Общото събрание поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, които повече от три месеца 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. 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 нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член на Управителния или Надзорен съвет не може да представлява акционер, освен ако е законен представител на акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Управителния и Надзорния съвет, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

21.8 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.

21.9 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 длъжно 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 праговете от 5% 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.

21.10 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.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Управителния съвет в рамките на овластяването по чл. 21а от Устава, според което в срок до 5 (пет) години от вписване на Дружеството в търговския регистър, Управителният съвет с предварително писмено съгласие на Надзорния съвет може да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 150 000 000 лева. Това право на Управителния съвет обхваща всички допустими по Закона за публичното предлагане на ценни книжа способности за увеличаване на капитала съгласно Търговския закон, включително със средства на Дружеството, съгласно чл. 197 ТЗ.

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.

21.11 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно чл. 52 от Устава и ТЗ, “Би Джи Ай Груп” АД се прекратява:

- по решение на Общото събрание;
- 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 Управителния или Надзорен съвет на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

22 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

“Би Джи Ай Груп” АД е сключило Договор за предоставяне на консултантски услуги с „Интеркапитал” ЕООД. Съществените условия на договора са посочени в т. 19 по-горе.

23 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.

24 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

“Би Джи Ай Груп” АД ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във вестник “Дневник”.

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 може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

офиса на емитента: *адрес: адрес: град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3; телефон: (+359 2) 92 10 510; факс: (+359 2) 92 10 521; лице за контакт: Михаела Колева.*

25 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към момента “Би Джи Ай Груп” АД не притежава акции или дялове от капитала на други търговски дружества

Изготвили Регистрационния документ:

Лицата изготвили Регистрационния документ с положения си подпис, декларират че, доколкото им е известно и след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че информацията, съдържаща се в частта от документа, за която те отговарят, съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

МИХАЕЛА КОЛЕВА
Изпълнителен директор на
„Би Джи Ай Груп“ АД

адв. Виктор Токушев
Адвокатско дружество
„Токушев и Съдружници“

Лицата изготвили Регистрационния документ с положения си подпис, декларират че, доколкото им е известно и след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че информацията, съдържаща се в частта от документа, за която те отговарят, съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Долуподписаните лица в качеството им на членове на Управителния съвет на “Би Джи Ай Груп” АД с положения си подпис, декларират че, доколкото им е известно и след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл

МИХАЕЛА КОЛЕВА,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
“Би Джи Ай Груп” АД

ЯЦЕК АРТУР ЛАДНИ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
“Би Джи Ай Груп” АД

НИКОЛАЙ МАЙСТЕР
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
„Би Джи Ай Груп” АД