

6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 Основни дейности

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

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

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

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

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

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

Описание на главни категории продукти

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ваканционни имоти

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

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

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

Търговски и жилищни площи

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

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

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

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

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

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

Земеделски земи

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

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

Инвестиционни цели

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

Инвестиционна политика

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

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

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

Финансиране

Дружеството ще финансира дейността си чрез:

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

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

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

1. Номинална стойност на всяка една облигация – BGN 1 000 (хиляда лева).
2. Емисионна стойност на всяка една облигация - BGN 1 000 (хиляда лева).
3. Валута на емисията – лева.
4. Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни.
5. Облигациите се издават като неконвертируеми.
6. Срочност и падеж на емисията – 5 (години) години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем.
7. Лихва – 6 % (шест процента) на годишна база, платима на шест месечни купонни плащания. Лихвените (купонни) плащания се изчисляват на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода върху Реален брой дни в годината.
8. Изплащане на главницата – главницата се изплаща еднократно на падежа на емисията.
9. Обезпечения – Дружеството се задължава да осигури предоставянето на обезпечение на емисията, под формата на застраховка при „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО „ОЗК – ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД, В случай, че с набраните от емисията средства бъдат придобити недвижими имоти, Дружеството се задължава да учреди първа по ред ипотека върху тях в полза на банката довереник на облигационерите по настоящата емисия корпоративни облигации на Дружеството.

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

При успешно сключване на облигационния заем, средствата, набрани от емисията ще бъдат използвани за осъществяване на инвестиции в имотния сектор, както чрез директна покупка на недвижими имоти, в т.ч. имоти в процес на изграждане, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

Придобиване на нови активи

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

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

- ✓ Цена придобиване
- ✓ Географско положение

✓ Обработваемост на земеделската земя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група	<p>„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е едноличен собственик на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, притежавайки 100 % от акциите с право на глас в дружеството. В икономическата група на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не участват други дружества.</p>
Дъщерни дружества	<p>„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има едно дъщерно дружество с наименование „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец”, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3.</p> <p>„БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е учредено по решение на Съвета на директорите на БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 21.01.2014 г., овластен съобразно изискванията на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК с решение от извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 13.01.2014 г. Капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е в размер на 3 000 000 (три милиона) лева, разпределен в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност от 1 (един) лев, и е записан изцяло от едноличния собственик на капитала - „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД;</p> <p>При учредяване на Дружеството Едноличният собственик на капитала е внесъл 100 % (сто процента) от номиналната стойност на всяка акция, равняващи се на 3 000 000 (три милиона) лева.</p> <p>Съществуването на дъщерното дружество не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.</p> <p>Дъщерното дружество има едностепенна система на управление, като органите му са Едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите. Първият съвет на директорите е избран за срок от 3 години и се състои от трима членове, както следва: Николай Викторович Майстер, Евгени Петров Павлов и Емилия Съева Съева.</p> <p>Николай Майстер е изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента до 15.07.2014 г., когато е освободен от длъжността, като за нов член на Съвета е избрана Емилия Съева.</p>

8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ

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

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

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

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

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

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

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

9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1 Финансово състояние

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През 2014 г. разходите за външни услуги на Дружеството са значително по-високи от останалите периоди. Това се дължи на допълнителните разходи, свързани с успешното приключване на процедурата по увеличение на капитала през м. януари 2014 г., които включват такси за „Централен депозитар“ АД, банкови такси, такси, заплащани на Агенция по вписванията, такси за публикуване на информация за Дружеството в медии, информационна агенция и др., както и такса за инвестиционния посредник, посредством който беше осъществено увеличението на капитала на компанията.

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

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

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

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

Други	–
Общо разходи по икономически елементи	271

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

9.2 Резултати от дейността

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

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

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

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

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

10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- банкови и търговски кредити;
- емитиране на облигации.

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

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

След неуспешната емисия облигации, издадена по решение на Съвета на директорите на Дружеството от 10.06.2014 г., с решение на Съвета от 10.10.2014 г. е стартирана процедура по издаване на нова облигационна емисия в размер на 5 000 облигации с обща емисионна стойност 5 000 000 лева, всяка с номинална и емисионна стойност 1 000 лева, със срочност до падежа 5 години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем и период на купонно плащане 6 месеца. При успешно сключване на облигационния заем, средствата, набрани от емисията ще бъдат използвани за осъществяване на инвестиции в имотния сектор, както чрез директна покупка на недвижими имоти, в т.ч. имоти в процес на изграждане, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

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

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

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

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

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

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