

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа

**50 000 000 ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ БЕЗНАЛИЧНИ
АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС**

ДАТА: 29 май 2013 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 № 649 – Е от 15.08.2013 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.

Членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на 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. Информацията относно отговорните лица, включително лицата, изготвили проспекта и обхвата на отговорността им е представена по т. 1 от този документ.

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

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

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

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

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

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

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

СЪДЪРЖАНИЕ

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ | 6 |
| 2 | ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ | 7 |
| 3 | ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ | 8 |
| | Таблица 1. <i>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПЕРИОДА 2010-31.03.2013 Г. (В ХИЛ. ЛЕВА)</i> | 8 |
| 4 | РИСКОВИ ФАКТОРИ | 9 |
| | 4.1 Секторни рискове..... | 9 |
| | 4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)..... | 13 |
| | 4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството..... | 15 |
| | 4.4 Системни рискове..... | 15 |
| 5 | ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА | 19 |
| | 5.1 История и развитие на Дружеството..... | 19 |
| | 5.2 Важни събития..... | 20 |
| | 5.3 Данни за основните банки, инвестиционни посредници, дружества, предоставящи консултации на Емитента..... | 21 |
| | 5.4 Инвестиции..... | 22 |
| 6 | ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ | 26 |
| | 6.1 Основни дейности..... | 26 |
| | 6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството..... | 31 |
| | 6.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството..... | 32 |
| | 6.4 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси..... | 32 |
| | 6.5 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция..... | 33 |
| 7 | ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА | 34 |
| 8 | НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ | 35 |
| | 8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях..... | 35 |
| | 8.2 Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството..... | 36 |
| 9 | ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД | 37 |
| | 9.1 Финансово състояние..... | 37 |
| | 9.2 Резултати от дейността..... | 38 |
| 10 | КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ | 40 |
| | 10.1 Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)..... | 40 |
| | 10.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента..... | 41 |
| | 10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента..... | 43 |
| | 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..... | 43 |
| | 10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.4..... | 44 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 11 | НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ | 45 |
| 12 | ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ | 46 |
| 12.1 | Макроикономическа рамка | 46 |
| 12.2 | Пазар на недвижими имоти..... | 49 |
| 12.3 | Жилищни имоти | 50 |
| 12.4 | Ваканционни имоти..... | 51 |
| 12.5 | Офис площи | 52 |
| 12.6 | Търговски площи..... | 53 |
| 12.7 | Индустриални и логистични площи..... | 54 |
| 12.8 | Земеделска земя..... | 55 |
| 12.9 | Тенденции на пазара на електроенергия от възобновяеми енергийни източници..... | 56 |
| 12.10 | Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ | 60 |
| 12.11 | Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година | 60 |
| 13 | ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ | 62 |
| 14 | УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО | 63 |
| 14.1 | Информация за Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД | 63 |
| 14.2 | Висши ръководители на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД..... | 66 |
| 14.3 | Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. и т. 14.2 от този документ лица..... | 66 |
| 14.4 | Декларации на членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД..... | 67 |
| 14.5 | Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента..... | 67 |
| 15 | ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ | 68 |
| 16 | ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ | 69 |
| 16.1 | Мандат на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД..... | 69 |
| 16.2 | Мандатът на настоящия Съвет на директорите: | 69 |
| 16.3 | Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта..... | 69 |
| 16.4 | Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията | 69 |
| 16.5 | Спазване на режима/ режимите за корпоративно управление..... | 69 |
| 17 | ЗАЕТИ ЛИЦА | 70 |
| 17.1 | Брой заети лица | 70 |
| 17.2 | Акционерни участия и опции | 70 |
| 18 | МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ | 71 |
| 18.1 | Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента | 71 |
| 18.2 | Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК | 71 |
| 19 | ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА | 73 |

| | |
|--|-----------|
| 20 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ | 75 |
| 20.1 Историческа финансова информация | 75 |
| 20.2 Проформа финансова информация | 75 |
| 20.3 Одитирана историческа годишна финансова информация | 75 |
| 20.4 Междинна и друга финансова информация | 75 |
| 20.5 Политика по отношение на дивидентите | 76 |
| 20.6 Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства | 76 |
| 20.7 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента | 76 |
| 21 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБСЛУЖВАЩАТА БАНКА И ДРУГИ ПАРТНЬОРИ НА ЕМИТЕНТА | 77 |
| 22 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ | 78 |
| 22.1 Акционерен капитал | 78 |
| 22.2 Устав | 79 |
| 23 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ | 86 |
| 24 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС | 87 |
| 25 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ | 88 |
| 26 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА | 89 |

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на този Регистрационен документ е възложено на ИП „Интеркапитал Маркетс” АД.

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

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

Съставителят на годишните финансови отчети на Дружеството за 2010 г. и 2011 г. и на междинните финансови отчети към 31.03.2011 г. и към 31.03.2012 г. – „АТА КОНСУЛТ” ООД, отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството. Съставителят на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г. и на междинния финансов отчет към 31.03.2013 г. – Наталия Амзина (за информация вж. т. 21 от документа) отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор „Приморска Одиторска Компания” ООД (за информация вж. т. 2 от документа) – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Неразделна част от проспекта са приложените към същия декларации от съставителя на годишните финансови отчети на Дружеството за 2010 г. и 2011 г. и на междинните финансови отчети към 31.03.2011 г. и към 31.03.2012 г., от съставителя на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г. и на междинния финансов отчет към 31.03.2013 г. и от одитора на Дружеството, с които тези лица декларират, че изготвените и одитирани финансови отчети не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

На редовното Общо събрание на дружеството, проведено на 23 април 2012 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2012 г. е избрано „Приморска Одиторска Компания“ ООД. Одиторът е извършил независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

„Приморска Одиторска Компания“ ООД е регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в Република България.

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

„Приморска Одиторска Компания“ ООД е одитирал годишните счетоводни отчети на дружеството от учредяването му през 2007 г.

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

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Данните в Таблица 1 са от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и 31.12.2012 г. и от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 31.03.2011 г., 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г.

Таблица 1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПЕРИОДА 2010-31.03.2013 г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

| Показатели | 31.12.2010 | 31.03.2011 | 31.12.2011* | 31.03.2012* | 31.12.2012 | 31.03.2013 |
|---|------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Общо приходи от дейността | 2 | — | — | — | — | — |
| Общо разходи за дейността | 94 | 23 | 83 | 16 | 34 | 7 |
| Печалба/загуба от дейността | (92) | (23) | (83) | (16) | (34) | (7) |
| Нетна печалба/загуба от дейността | (92) | (23) | (83) | (16) | (34) | (7) |
| Нетна печалба/загуба на една акция (в лева) | (0.46) | (0.115) | (0.415) | (0.08) | (0.17) | (0.035) |
| Сума на активите | 309 | 293 | 223 | 207 | 188 | 184 |
| Нетекущи пасиви | — | — | — | — | — | — |
| Текущи пасиви | 17 | 21 | 6 | 5 | 5 | 8 |
| Нетни активи | 292 | 272 | 217 | 202 | 183 | 176 |
| Акционерен капитал | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Брой акции (хил.бр.) | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |

*Към 31.12.2011 г. и 31.03.2012 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. и 31.03.2012 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.

4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

4.1 Секторни рискове

Дружеството планира да развива дейност основно в сферата на недвижимите имоти и производството на енергия от възобновяеми енергийни източници. В сферата на недвижимите имоти „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще се стреми да инвестира в проблемни активи, гори, земеделски земи, като инвестициите могат да бъдат реализирани както чрез директна покупка на недвижими имоти, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

В сферата на възобновяемите енергийни източници, дружеството планира да инвестира в проекти за генериране на енергия от соларни паркове, вятърни паркове, водно-електрически централи, производство на биомаса и/или на енергия от биомаса и други.

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

Недвижими имоти

Общи секторни рискове. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (земеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на

инвестициите. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

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

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

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

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

намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти. Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно 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 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 предвидените. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

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

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

Производство на енергия от възобновяеми енергийни източници

Стимулирането на изграждането на мощности за производство на енергия от възобновяеми енергийни източници се изразява в определянето на преференциални цени за закупуването на произведената енергия, която цена да покрие икономически обосноваваните първоначални инвестиции, съпътстващи разходи за експлоатация и да отчете следните присъщи рискове:

Технологичен риск. Развитието на енергийни проекти, използващи нови технологии на основата на възобновяеми енергийни източници, изисква по-мащабни инвестиции, дори в случаите, когато първичният енергиен източник е безплатен, в сравнение с традиционните енергийни проекти. Липсата на традиции в някои от тези технологии, обслужващи фирми и подготвени кадри, налага допълнителни инвестиции. Освен липсата на традиции в производството и потреблението на ВЕИ, част от изграждащите се мощности са втора ръка, което води до риск от увеличени експлоатационни разходи. Причините за това са високите цени на новите мощности и дългият срок на доставка (най-вече на водни и вятърни генератори).

Риск, свързан с характера на първичния енергиен източник. Съществува опасност първичния енергиен източник да не отговаря на необходимите критерии, което да се отрази върху разходите за експлоатация и техническа поддръжка. Това от своя страна би рефлектирало върху количеството на генерирана енергия и до намаляване на приходите от продажба. Прогнозата за силата и честотата на вятъра, броя и продължителността на слънчевите дни, пълноводието на реките и язовирите, очаквано количество биомаса, от които зависи натовареността и рентабилността на мощностите на ВЕИ може да се извърши на базата на дългосрочни или краткосрочни екстраполирани данни за конкретния проект.

Бизнес риск. Този риск е свързан с евентуалните неблагоприятни промени в конкретните пазарни и икономически условия, в които функционира дружеството. Реализирането на планираните проекти е с продължителен срок и е възможно промяна на някои от параметрите, като срокове, допълнителни дейности или изисквания към тях.

Риск от присъединяване към националната енергийна мрежа (ЕРД или НЕК). Въпреки задължението на ЕРД и НЕК да присъединява към своята мрежа всеки производител на ВЕИ, има вероятност това да се забави във времето, което да увеличи периода на изплащане на инвестицията по проекта. Мощностите на ВЕИ започват да генерират приходи, когато са изградени и включени към ЕРД и НЕК, в противен случай се начисляват само експлоатационни разходи към проекта до присъединяването към електропреносната мрежа.

Регулаторен риск. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще оперира в силно регулирана динамична среда, в която са възможни внезапни и съществени промени в приложимото законодателство, в тълкуването или практиката по неговото прилагане. От основно значение са рисковете, свързани с изменение на регулаторните режими, както по отношение на цените на изкупуване на енергия, произведена от ВЕИ, така и по отношение на режима на присъединяване на такива съоръжения към мрежите на електроразпределителните компании. Като цяло бизнесът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще бъде обект на множество стриктни регулации както в национален, така и в международен план, в частност свързани със защитата на околната среда. Ако „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се окаже в нарушение на тези регулации, дейността на Дружеството може да бъде ограничена, както и да понесе глоби и други имуществени санкции.

Нормативната уредба, приложима към производството на електроенергия от ВЕИ, е сравнително нова, различава се в отделните държави и може да претърпи бъдещи промени, които да не са в интерес на Дружеството. Въвеждането на рестриктивни

регулации и тяхното прилагане спрямо „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД могат да доведат до промяна в условията за извършване на дейност, като изискват увеличение на капиталовите или оперативни разходи, или по друг начин затруднят развитието на бизнеса на Дружеството.

4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

Рискове, свързани с липсата на доказана история в реализирането на инвестиционни проекти. Въпреки че, дружеството е учредено през 2007 г., до настоящия момент то все още не е осъществявало 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 управителния орган лица с доказани качества, квалификация и професионален опит.

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

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

Риск от неосъществяване на дейност, включително в резултат на неуспешно осъществяване на публичното предлагане. Въпреки че „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е осъществявало дейност от учредяването си през 2007 г., Дружеството е планирало започването на инвестиционни проекти непосредствено след евентуалното увеличение на капитала (виж секция 5.4 Инвестиции). В тази връзка при набиране на необходимите средства за реализиране на планираните инвестиции, рискът от неосъществяване на дейност намалява значително. В случай на неуспешно увеличение на капитала или акумулиране на недостатъчен паричен ресурс за осъществяване на планираните инвестиционни проекти, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще продължи да следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови), като ще се стреми да съкрати както сроковете за набиране на подобни средства, така и сроковете за инвестиране на вече набрани средства, за да намали риска от неосъществяване на дейност.

Риск от влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност. Отчитайки факта, че „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД има готовност за започване на инвестиционни проекти в сектора на недвижими имоти и сектора на възобновяемите енергийни източници, в случай на увеличение на капитала с достатъчен размер, необходим за стартиране реализацията на планираните инвестиционни проекти от Дружеството, рискът от влошаване на финансовото състояние в следствие липсата на приходи поради неосъществяване на реална стопанска дейност, значително намалява. Въпреки това, следва да се отбележи, че съществува известен период от време преди

инвестиционният проект да започне да генерира приходи за Дружеството. Независимо от това, наличието на високо квалифициран управителен орган с доказан професионален опит осигурява възможност за ефективно управление на инвестирания капитал и разходите по проекта по начин, който да осигури стабилно финансово развитие на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. Именно този факт и стриктното управление на разходите намаляват риска от влошаване на финансовото състояние на Дружеството.

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

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

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

В сферата на възобновяемите енергийни източници има множество производители, но сами по себе си те не се конкурират по между си, тъй като изкупуването на продукцията им е гарантирано съгласно Закона за енергията от възобновяеми източници.

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

Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции след задълбочен и широкообхватен анализ. Дружеството предвижда да предприема проекти и да осъществява изпълнението им при възможно най-добрите условия, които са му достъпни. В тази връзка, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри условия за изпълнение от пазарните. Дружеството ще следи стриктно за спазването на тези условия до окончателното приключване на сделката, като по този начин ще осигурява оптимална реализация на инвестициите си, съответно оптимална доходност за своите акционери.

4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството

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

4.4 Системни рискове

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

Влияние на глобалната финансова и икономическа криза

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната финансова и икономическа криза. Драматичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха финансовата и пазарна среда, в която оперира Емитентът.

На икономическо ниво това се отрази като понижение на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Предприетите от българското правителство мерки,

които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

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

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

Кредитен риск. В началото на месец декември 2012 г. международната рейтингова агенция Standard & Poor's потвърди дългосрочния държавен кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута на равнище „BBB“ и на краткосрочния държавен кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута на равнище „А-2“ със стабилна перспектива. В началото на месец март 2013 г. Standard & Poor's обяви, че кредитният рейтинг на България и стабилната му перспектива остават непроменени въпреки натъпилите политически промени в страната, като от агенцията обаче предупредиха, че кредитният рейтинг на страната би могъл да бъде понижен, ако се влоши политическата среда или пък се промени курсът на провеждане на стабилна икономическа политика. Към момента кредитният рейтинг на България отчита стабилната фискална политика и нисък брутен и нетен общ държавен дълг, както и стабилни средносрочни перспективи за растеж. Повишаването на кредитния рейтинг на страната би имал положителен ефект върху привличането на инвестиции в страната и би подобрил условията, при които може да се получи международно финансиране.

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

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

Въпреки политическите процеси, които се наблюдават в страната през последните няколко месеца, към момента за България не са налице рискове от сериозна дестабилизация в икономическата политика на страната. Очаква се настоящото правителство, а в случай на нови парламентарни избори – евентуално ново правителство, да продължат да следват принципите на управление и външнополитическата ориентация на България като член на Европейския съюз и НАТО, която в това си качество, е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към ЕВС, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Риск, свързан с безработицата. Въпреки, че заетостта в страната продължава да намалява, България е една от страните в Европейския Съюз, която бележи сравнително висок ръст на БВП. Това е сигнал, че нивото на безработицата не е достигнало критични нива, които да възпрепятстват икономическото развитие на страната. В допълнение към месец юни 2013 г., Агенция по заетостта е отчетла за четвърти пореден месец спад в безработицата. Тези обнадеждаващи новини, както и обсъждането на нови законопроекти за повишаване заетостта в страната показват активните мерки, които правителството предприема в тази насока. В тази връзка се очаква, че нивото на безработицата не следва да създаде значителен риск за дейността на Дружеството.

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

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

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

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

5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1 История и развитие на Дружеството

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

¹ Търговски закон (Обн. ДВ. бр. 48 от 18.06.1991г., посл. изм. ДВ. бр. 60 от 07.08.2012 г.)

5.2 Важни събития

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

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

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

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

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

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

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

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

На проведеното на 23.04.2012 г. Общо събрание на акционерите се приема решение процедурата по ликвидация да бъде прекратена и дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД да бъде продължена. Приемат се промени в Устава на Дружеството, по силата на които системата на управление от двустепенна се изменя на едностепенна; увластява се Съветът на директорите за срок до 5 години, считано от датата на Общото събрание на акционерите, да увеличава капитала на Дружеството до размер, който не надвишава 150 000 000 лева, както за същия срок да има право и да издава облигации с номинална стойност до 150 000 000 лева. Общото събрание избира за членове на Съвета на директорите „Тератрейдинг” ЕООД, с ЕИК 175169442, Николай Викторович Майстер, с ЕГН 7508187100, и Михаела Николаева Колева, с ЕГН 8204229070 с петгодишен мандат. Промените, приети от Общото събрание и подлежащи на вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията, са вписани с вписване 20120503105816.

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

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

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

| ОБСЛУЖВАЩА БАНКА | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Наименование | „Уникредит Булбанк” АД |
| Седалище и адрес на управление | гр. София, пл. „Света Неделя” № 7 |

| ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Наименование | „Интеркапитал Маркетс” АД |
| Седалище и адрес на управление | гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3 |

| ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Наименование | АД „Токушев и Съдружници” |
| Седалище и адрес на управление | гр. София, ул. „Аксаков” № 7а, ет. 4 |

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

5.4 Инвестиции

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

До настоящия момент дружеството не е осъществявало същинска инвестиционна дейност, в т.ч. не е реализирало инвестиционни проекти и не е постигало определени инвестиционни цели или финансови резултати.

Основните сфери на дейност, в които „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД планира да реализира своите инвестиции са придобиването на недвижими имоти, както и производството на енергия от възобновяеми енергийни източници. В сферата на недвижимите имоти дружеството възнамерява да инвестира в проблемни и подценени активи, в изграждането на нови обекти, като е възможно и придобиване на участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти. Инвестициите на дружеството ще бъдат насочени още към покупката на гори и земеделски земи. Възможно е „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД да реализира своите инвестиции в сферата на недвижимите имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права. Стремехът на компанията е да изгради дългосрочни позиции и да провежда гъвкава инвестиционна политика, която да е адекватна на пазарните условия в конкретния цикъл, в който се намира пазарът на недвижими имоти.

В сферата на възобновяемите енергийни източници, дружеството планира да инвестира в проекти за генериране на енергия от соларни паркове, вятърни паркове, водно-електрически централи, производство на биомаса и/или на енергия от биомаса и други. Инвестициите в такива проекти ще бъдат под формата както на придобиване на готови инсталации с мощност под 5 MW, така и чрез закупуване на търговски предприятия, собственици на инсталации с мощност под и/или над 5 MW .

Стратегическата цел на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е реализиране на комплексна инвестиционна политика, позволяваща навременна адаптивност към пазарните условия. Чрез фокусирането върху секторите на недвижими имоти и възобновяеми енергийни източници, Дружеството цели да създаде дългосрочни позиции, които да генерират постоянна и стабилна доходност.

Ключовите допускания във връзка с инвестиционния план на Дружеството са свързани с развитието на конкретните сектори на дейност. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД предвижда постепенно възстановяване пазара на недвижими имоти, засилване на търсенето, повишаване цената на имотите, включително търговски и офис площи, както и земеделски земи и гори. В тази връзка, Дружеството допуска постепенно увеличаване стойността на бъдещите си активи, както пряко придобитите имоти, така и евентуални вземания, обезпечени с имоти. Относно сектора на възобновяемите енергийни източници, Дружеството допуска, че в средносрочен план той ще продължи да бъде обект на насърчителни мерки от страна на местните и европейски органи, както и че местните регулативни органи ще следят стриктно за изпълнението на съществуващите договори за изкупуване на енергия и запазване на преференциалните цени по тях.

Друг фактор, който „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД отчита е текущата и очаквана конкуренция в секторите на дейност. От една страна, пазарът на недвижими имоти се характеризира с висока конкуренция и сравнително малки пазарни дялове от участниците.

Дружеството допуска, че тази характеристика ще се запази и в бъдеще. Именно поради тази причина, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД постоянно следи развитието на пазара от близо и анализира неговия потенциал за развитие с цел бърза адаптация към конкурентните условия. Преки конкуренти на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД на БФБ ще бъдат дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти (вкл. и за секюритизация на земеделски земи) и останалите публични дружества с предмет на дейност покупка и продажба на недвижими имоти.

От друга страна, в сектора на възобновяемите енергийни източници се наблюдава значително по-малка конкуренция и значителна концентрация. Наличието на квоти, дългосрочни договори за изкупуване по фиксирана цена и високата концентрация на пазара са потенциални предизвикателства пред навлизащи конкуренти. Тези фактори ще ограничават конкуренцията в краткосрочен и средносрочен план. Въпреки това се очаква, че пазарните сили и тенденциите на засиленото развитие на пазара на енергия от възобновяеми енергийни източници ще окажат силно влияние върху сектора и в дългосрочен план конкуренцията ще се засили, а концентрацията на пазара ще намалее.

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 на следните два конкретни инвестиционни проекта в близките две години:

В сферата на недвижимите имоти:

Дружеството планира покупката на УПИ, разположен на бул. Тодор Александров с площ 903 кв.м., с цел изграждането на офис сграда с РЗП 14 778.30 кв.м., от които подземни паркинги с РЗП 1 600 кв.м. По предварителни оценки на Дружеството стойността на инвестиционния проект ще възлезе на 4 550 000 евро без вкл. ДДС.

Мениджмънтът на Дружеството планира след изграждането на инвестиционния проект, офисите в сградата, да бъдат отдавани под наем. Разположението на сградата в широкия център на гр. София, както и осигуряването на парко места, предполагат висок интерес към офис помещенията, находящи се в нея. Освен това парцелът има лице на три улици/булеварда, а именно - бул. Тодор Александров от север, бул. инж. Иван Иванов от изток и улица Алдомировска от запад. Това е позволило проектиране на сграда с височина 15 етажа, която ще се откроява значително от околните сгради, включително построени през последните години. Въпреки относително високото общо ниво на незаети офис площи в София, мениджмънтът на Дружеството счита, че съществува определен интерес към сгради с подобна квадратура за целите на един стратегически наемател. Дружеството осъществява постоянен мониторинг върху пазара на офис площи с цел предлагане на конкурентни условия за потенциални наематели. Целта е привличане на дългосрочни наематели, които да осигурят постоянни приходи от дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Плановите на Дружеството, в случай на успешно осъществяване на настоящото публично предлагане, са за незабавно придобиване на гореописания УПИ и стартиране на стойтелните дейности по инвестиционния проект, които се очакват да продължат 2 години. В процеса на изграждане на сградата, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД активно ще търси заинтересовани наематели с цел минимизиране на периода от пускането на сградата в експлоатация до генериране на приходи от нея.

В сферата на възобновяемите енергийни източници:

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира инвестиция в соларен парк с общ инсталиран капацитет от 4.344 MWh. Соларният парк се състои от 18 340 панела с клетки от поликристалинов силикон, 8 инвертора и 8 трансформатора. Паркът произвежда приблизително 6.0 хил. MWh електроенергия на година. Договорът за изкупуване на произведената електроенергия е сключен с „ЕВН България Електроснабдяване“ АД с фиксиран срок от 20 години и фиксирана цена от 699,11 лв./MВтч (без ДДС). Преференциалната цена, по която се изкупува произведената електрическа енергия, е определена с Решение № Ц - 10 от 30.03.2011 г. на Държавна комисия по енергийно и водно регулиране (<http://www.dker.bg/>).

Очакваните годишни приходи от експлоатацията на фотоволтаичния парк са в размер на 4.2 млн.лв. без вкл. ДДС. Към настоящия момент 20% от тези приходи се заплащат под формата на „такса за достъп“ на енергийното дружество, собственик на електропреносната и електроразпределителната мрежа, съгласно решение на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране на 14.09.2012 г. Решението на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране е предмет на обжалване от производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници, така че резултатите от делото ще определят дали тази такса за достъп до електропреносната и електроразпределителната мрежа ще продължи да представлява разход във връзка с експлоатацията на централата и за в бъдеще.

Фотоволтаичният парк е разположен на площ от около 85 000 кв.м., като наемната цена за ползването на терена възлиза на около 1% от годишните приходи от експлоатация на централата или приблизително 42 000 лв.

Соларният парк се поддържа и охранява от отделна обслужваща компания. Годишните разходи във връзка с тази поддръжка възлизат на около 150 000 лв.

В случай на успешно увеличение на капитала, Дружеството предвижда покупката на соларния парк, чрез изкупуване дяловете на цялото търговското предприятие - собственик в момента. Стойността на инвестицията възлиза на 12 000 000 евро. Дяловете ще бъдат закупени със собствени средства от увеличението на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД без да се налага дългово финансиране. Тъй като паркът е действащ и в пълна оперативна изправност, тази инвестиция ще осигури незабавен източник на приходи.

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

Планираните инвестиционни проекти не предполагат значителна зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици. Секторът на недвижимите имоти предоставя голям брой потенциални клиенти; освен това дори и ако се приеме, че основните потенциални клиенти са относително малко на брой (до 100) организации, които да

имат нужда от около 15,000 кв.м. офис сграда само за собствени нужди, то дори и при неуспех с подобен тип клиенти, сградата ще може да се отдава под наем на по-малки части (например всеки етаж по отделно, който ще е с площ около 900 кв.м.). От друга страна, сферата на възобновяемите енергийни източници предполага изкупуване на продукцията от един клиент, което обаче не поставя риск пред производителя на енергия, тъй като договорите за изкупуване на енергия са с фиксирани условия за дълъг период от време, като изкупуването на произведената електрическа енергия е гарантирано съгласно Закона за енергията от възобновяеми източници.

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

В случай, че в резултат на настоящото публично предлагане „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД увеличи капитала си с всички предложени за записване акции, останалите средства след заделяне на паричния ресурс, необходим за реализацията на двата проекта, описани по-горе, ще бъдат използвани приоритетно и в реда по-долу:

- за покупката на гори и земеделски земи – до 5 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на недвижимите имоти – приоритетно проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 5 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на възобновяемите енергийни източници – до 3.3 млн.лв.

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

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

Към момента на съставяне на този Регистрационен документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е извършвало инвестиции, включително и в недвижими имоти.

Управителният орган на дружеството не е поемал твърди ангажименти и/или не е сключвал договори или влизал 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

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

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

Основните инвестиционни намерения на Дружеството са: реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и производството на енергия от възобновяеми енергийни източници.

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 настоящият проспект дружеството все още не е стартирало активната си дейност, и в тази връзка върху дейността му не са оказвали влияние ключови фактори.

„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 същинска инвестиционна дейност, в т.ч. не е разработвало нови продукти или услуги и съответно не е било налице публично оповестяване относно информация за състоянието на разработването.

Инвестиционните планове на дружеството включват реализиране на инвестиции в сферата на недвижимите имоти и производството на енергия от възобновяеми енергийни източници.

В областта на недвижимите имоти „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД планира придобиването на вещни права основно 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 земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи;
2. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи.

Възможно е дружеството да придобива още поземлени имоти в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции.

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

Последните две групи недвижими имоти ще бъдат 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.

В сферата на възобновяемите енергийни източници, дружеството планира да инвестира в проекти за генериране на енергия от соларни паркове, вятърни паркове, водно-електрически централи, производство на биомаса и/или на енергия от биомаса и други.

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 на следните два конкретни инвестиционни проекта в близките две години:

В сферата на недвижимите имоти:

Дружеството планира покупката на УПИ, разположен на бул. Тодор Александров с площ 903 кв.м., с цел изграждането на офис сграда с РЗП 14 778.30 кв.м., от които подземни паркинги с РЗП 1 600 кв.м. По предварителни оценки на Дружеството стойността на инвестиционния проект ще възлезе на 4 550 000 евро без вкл. ДДС.

Мениджмънтът на Дружеството планира след изграждането на инвестиционния проект, офисите в сградата, да бъдат отдавани под наем. Разположението на сградата в широкия център на гр. София, както и осигуряването на парко места, предполагат висок интерес към офис помещенията, находящи се в нея. Освен това парцелът има лице на три улици/булеварда, а именно - бул. Тодор Александров от север, бул инж. Иван Иванов от изток и улица Алдомировска от запад. Това е позволило проектиране на сграда с височина 15 етажа, която ще се откроява значително от околните сгради, включително построени през последните години. Въпреки относително високото общо ниво на незаети офис площи в София, мениджмънтът на Дружеството счита, че съществува определен интерес към сгради с подобна квадратура за целите на един стратегически наемател. Дружеството осъществява постоянен мониторинг върху пазара на офис площи с цел предлагане на конкурентни условия за потенциални наематели. Целта е привличане на дългосрочни наематели, които да осигурят постоянни приходи от дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Плановите на Дружеството, в случай на успешно осъществяване на настоящото публично предлагане, са за незабавно придобиване на гореописания УПИ и стартиране на стойтелните дейности по инвестиционния проект, които се очакват да продължат 2 години. В процеса на изграждане на сградата, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД активно ще търси заинтересовани наематели с цел минимизиране на периода от пускането на сградата в експлоатация до генериране на приходи от нея.

В сферата на възобновяемите енергийни източници:

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира инвестиция в соларен парк с общ инсталиран капацитет от 4.344 MWh. Соларният парк се състои от 18 340 панела с клетки от поликристалинов силикон, 8 инвертора и 8 трансформатора. Паркът произвежда

приблизително 6.0 хил. MWh електроенергия на година. Договорът за изкупуване на произведената електроенергия е с фиксиран срок от 20 години, считано от април 2011 г.

Очакваните годишни приходи от експлоатацията на фотоволтаичния парк са в размер на 4.2 млн.лв. без вкл. ДДС. Към настоящия момент 20% от тези приходи се заплащат под формата на „такса за достъп“ на енергийното дружество, собственик на електропреносната и електроразпределителната мрежа, съгласно решение на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране на 14.09.2012 г. Решението на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране е предмет на обжалване от производителите на енергия от възобновяеми енергийни източници, така че резултатите от делото ще определят дали тази такса за достъп до електропреносната и електроразпределителната мрежа ще продължи да представлява разход във връзка с експлоатацията на централата и за в бъдеще.

Фотоволтаичният парк е разположен на площ от около 85 000 кв.м., като наемната цена за ползването на терена възлиза на около 1% от годишните приходи от експлоатация на централата или приблизително 42 000 лв.

Соларният парк се поддържа и охранява от отделна обслужваща компания. Годишните разходи във връзка с тази поддръжка възлизат на около 150 000 лв.

В случай на успешно увеличение на капитала, Дружеството предвижда покупката на соларния парк, чрез изкупуване дяловете на цялото търговското предприятие - собственик в момента. Стойността на инвестицията възлиза на 12 000 000 евро. Дяловете ще бъдат закупени със собствени средства от увеличението на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД без да се налага дългово финансиране. Тъй като паркът е действащ и в пълна оперативна изправност, тази инвестиция ще осигури незабавен източник на приходи.

В случай, че в резултат на настоящото публично предлагане „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД увеличи капитала си с всички предложени за записване акции, останалите средства след заделяне на паричния ресурс, необходим за реализацията на двата проекта, описани по-горе, ще бъдат използвани приоритетно и в реда по-долу:

- за покупката на гори и земеделски земи – до 5 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на недвижимите имоти – приоритетно проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 5 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на възобновяемите енергийни източници – до 3.3 млн.лв.

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 секторите на възобновяемите източници на електроенергия и 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 издавало облигационни заеми и не е ползвало заемни средства под формата на банкови кредити и търговски заеми.

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.

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 може да придобива и поземлени имоти в урбанизирани територии, предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции. Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, 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 същинска инвестиционна дейност, 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 от една страна и производството на енергия от възобновяеми енергийни източници от друга страна. 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.

На пазара за производство на енергия от възобновяеми енергийни източници има множество производители, но сами по себе си те не се конкурират по между си, тъй като изкупуването на продукцията им е гарантирано съгласно Закона за енергията от възобновяеми източници.

До настоящия момент Дружеството не е осъществявало същинска инвестиционна дейност и съответно не е реализирало приходи от такава. Единствените приходи на Дружеството в периода, обхванат от историческата финансова информация (01.01.2010 г. - 31.03.2013 г.) са формирани през 2010 г. и представляват приходи от лихви от инвестиране на основния капитал на Дружеството в банков депозит на територията на Р. България.

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 (5 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 лицензии, 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. В сферата на възобновяемите енергийни източници дружеството ще бъде зависимо от лицензии за част от дейностите, които са под лицензионен режим съгласно Закона за енергетиката, а именно производството на електрическа и/или топлинна енергия с обща инсталирана мощност над 5MW и участието в пазари за търговия на електроенергия.

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

Към датата на изготвяне на този документ 58,71% от капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД се притежават от „Тератрейдинг” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175169442, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3. Единоличен собственик и управител на „Тератрейдинг” ЕООД е Николай Майстер. В този смисъл „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е част от групата на „Тератрейдинг” ЕООД, което извършва дейности основно в областта на консултации в сферата на финансовите пазари и инвестиране в дялови участия в търговски дружества. В икономическата група на „Тератрейдинг” ЕООД не участват други дружества. Подробна информация за мажоритарния акционер в емитента е представена в т. 18 от този документ.

Дъщерни дружества

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД няма дъщерни дружества.

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 и не предвижда сключване на такива.

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 на следните два конкретни инвестиционни проекта в близките две години:

В сферата на недвижимите имоти:

Дружеството планира покупката на УПИ, разположен на бул. Тодор Александров с площ 903 кв.м., с цел изграждането на офис сграда с РЗП 14 778.30 кв.м., от които подземни паркинги с РЗП 1 600 кв.м. По предварителни оценки на Дружеството стойността на инвестиционния проект ще възлезе на 4 550 000 евро без вкл. ДДС.

В сферата на възобновяемите енергийни източници:

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира инвестиция в соларен парк с общ инсталиран капацитет от 4.344 MWh. Соларният парк се състои от 18 340 панела с клетки от поликристалинов силикон, 8 инвертора и 8 трансформатора. Паркът произвежда приблизително 6.0 хил. MWh електроенергия на година.

Фотоволтаичният парк е разположен на площ от около 85 000 кв.м., като наемната цена за ползването на терена възлиза на около 1% от годишните приходи от експлоатация на централата или приблизително 42 000 лв.

В случай на успешно увеличение на капитала, Дружеството предвижда покупката на соларния парк, чрез изкупуване дяловете на цялото търговското предприятие - собственик в момента. Стойността на инвестицията възлиза на 12 000 000 евро. Дяловете ще бъдат закупени със собствени средства от увеличението на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД без да се налага дългово финансиране.

В случай, че в резултат на настоящото публично предлагане „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД увеличи капитала си с всички предложени за записване акции, останалите средства след заделяне на паричния ресурс, необходим за реализацията на двата проекта, описани по-горе, ще бъдат използвани приоритетно и в реда по-долу:

- за покупката на гори и земеделски земи – до 5 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на недвижимите имоти – приоритетно проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 5 млн.лв.
- за други инвестиции в сектора на възобновяемите енергийни източници – до 3.3 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 31.12.2010 г., 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и от междинните неаудитирани неконсолидирани финансови отчети към 31.03.2011 г., 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г.

Таблица 2. Приходи и разходи за дейността за периода 2010 – 31.03.2013 г.

| Приходи /в хил. лева/ | 2010 | 31.03.2011 | 2011* | 31.03.2012* | 2012 | 31.03.2013 |
|--|----------|------------|----------|-------------|----------|------------|
| Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др. | – | – | – | – | – | – |
| Приходи от финансираня | – | – | – | – | – | – |
| Финансови приходи | 2 | – | – | – | – | – |
| Извънредни приходи | – | – | – | – | – | – |
| Общо приходи от дейността | 2 | – | – | – | – | – |

| Разходи /в хил. лева/ | 2010 | 31.03.2011 | 2011* | 31.03.2012* | 2012 | 31.03.2013 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Общо оперативни разходи | 85 | 22 | 81 | 16 | 33 | 7 |
| Разходи за материали | – | – | – | – | – | – |
| Разходи за външни услуги | 30 | 5 | 17 | 4 | 8 | 3 |
| Разходи за амортизации | – | – | – | – | – | – |
| Разходи за възнаграждения | 52 | 17 | 62 | 12 | 24 | 4 |
| Разходи за осигуровки | 3 | – | 2 | – | 1 | – |
| Балансова стойност на продадени активи (без продукция) | – | – | – | – | – | – |
| Изменение на запасите от продукция и незавършено производство | – | – | – | – | – | – |
| Други | – | – | – | – | – | – |
| Финансови разходи | 9 | 1 | 2 | – | 1 | – |
| Разходи за лихви | – | – | – | – | – | – |
| Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти | – | – | – | – | – | – |
| Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | – | – | – | – | – | – |
| Други | 9 | 1 | 2 | – | 1 | – |
| Общо разходи за дейността | 94 | 23 | 83 | 16 | 34 | 7 |
| Печалба/Загуба преди данъци | (92) | (23) | (83) | (16) | (34) | (7) |
| Разходи за данъци | – | – | – | – | – | – |
| Печалба/загуба след облагане с данъци | (92) | (23) | (83) | (16) | (34) | (7) |
| в т.ч. за малцинствено участие | – | – | – | – | – | – |
| Нетна печалба/загуба за периода | (92) | (23) | (83) | (16) | (34) | (7) |

*Към 31.12.2011 г. и 31.03.2012 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. и 31.03.2012 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 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г. общите оперативни разходи на Дружеството са с приблизителни стойности, въпреки че показателите „Разходи за външни услуги“ и „Разходи за възнаграждения“ се различават съществено. Причините за това са следните: На първо място през 2010 г. разходи за възнаграждения по граждански договор за извършване на консултантски услуги в размер на 18 хил.лв. са отчетени в перото „Разходи за външни услуги“ вместо в перото „Разходи за възнаграждения“, където са отразявани аналогични разходи през 2011 и 2012 г. На второ място, през 2011 г. Дружеството е реализирало 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 „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.

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.

Значителни промени в нетните продажби или приходи и причини за подобни промени

През периода 2010 – 2012 г., както и към 31.03.2013 г. дружеството не е формирало приходи от продажби, тъй като все още не е осъществявало инвестиционна дейност. Към 31.12.2010 г. дружеството е реализирало приходи от лихви от инвестирането на част от основния капитал, останал след процедурата по намаляване на капитала през 2009 г., в банкови депозити.

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 31.12.2010 г., 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и от междинните неаудитирани неконсолидирани финансови отчети към 31.03.2011 г., 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г.

Таблица 3. Съкратен годишен баланс на неконсолидирана база за периода 2010 - 31.03.2013 г.

| Показатели (в хил.лв.) | 2010 | 31.03.2011 | 2011* | 31.03.2012 | 2012 | 31.03.2013 |
|--|-------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Активи | | | | | | |
| Нетекущи активи | | | | | | |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | – | – | – | – | – | – |
| Инвестиционни имоти | – | – | – | – | – | – |
| Нематериални активи | – | – | – | – | – | – |
| Финансови активи | – | – | – | – | – | – |
| Търговски и други вземания | – | – | – | – | – | – |
| Активи по отсрочени данъци | 1 | 1 | – | – | – | – |
| | 1 | 1 | – | – | – | – |
| Текущи активи | | | | | | |
| Продукция | – | – | – | – | – | – |
| Незавършено производство | – | – | – | – | – | – |
| Вземания от свързани предприятия | – | – | – | – | – | – |
| Вземания от клиенти и доставчици | – | – | – | – | – | – |
| Данъци за възстановяване | – | – | – | – | – | – |
| Други | – | – | – | – | – | – |
| Парични средства | 308 | 292 | 223 | 207 | 188 | 184 |
| | 308 | 293 | 223 | 207 | 188 | 184 |
| Общо активи | 309 | 293 | 223 | 207 | 188 | 184 |
| | 2010 | 31.03.2011 | 2011* | 31.03.2012 | 2012 | 31.03.2013 |
| Собствен капитал | | | | | | |
| Основен капитал | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Премиен резерв при емитиране на ценни книжа | (35) | (35) | – | – | – | – |
| Резерв от последващи оценки на активите и пасивите | – | – | – | – | – | – |
| Целеви резерви | 177 | 177 | 100 | 42 | 42 | 42 |
| Натрупана печалба | 42 | (47) | – | (24) | (25) | (59) |
| Текуща печалба/загуба | (92) | (23) | (83) | (16) | (34) | (7) |
| | 292 | 272 | 217 | 202 | 183 | 176 |

| | | | | | | |
|--|----|----|---|---|---|---|
| Нетекущи пасиви | | | | | | |
| Задължения по получени заеми от банки | – | – | – | – | – | – |
| Задължения по получени търговски заеми | – | – | – | – | – | – |
| Задължения по облигационни заеми | – | – | – | – | – | – |
| | – | – | – | – | – | – |
| Текущи пасиви | | | | | | |
| Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции | – | – | – | – | – | – |
| Задължения към свързани предприятия | – | – | – | – | – | – |
| Задължения към доставчици и клиенти | – | 3 | – | – | 2 | 3 |
| Задължения към персонала | 16 | 17 | 5 | 5 | – | 1 |
| Други | 1 | 1 | 1 | – | 3 | 4 |
| | 17 | 21 | 6 | 5 | 5 | 8 |
| Общо пасиви | 17 | 21 | 6 | 5 | 5 | 8 |

*Към 31.12.2011 г. и 31.03.2012 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. и 31.03.2012 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.

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

От учредяването на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД до настоящия момент дружеството не е ползвало заемни средства, в т.ч. банкови кредити, облигационни и търговски заеми.

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

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 31.12.2010 г., 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и от междинните неаудитирани неконсолидирани финансови отчети към 31.03.2011 г., 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г.

Таблица 4. Отчет за паричните потоци за периода 2010 – 31.03.2013 г.

| Парични потоци (в хил. лв.) | 2010 | 31.03.2011 | 2011* | 31.03.2012* | 2012 | 31.03.2013 |
|---|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| Парични потоци от оперативна дейност | | | | | | |
| Постъпления от клиенти | – | – | – | – | – | – |
| Плащания на доставчици | -12 | -2 | -16 | -4 | -5 | -1 |
| Плащания, свързани с възнаграждения | -72 | -12 | -68 | -12 | -27 | -3 |
| Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата) | – | – | – | – | – | – |
| Платени корпоративни данъци върху печалбата | -5 | -1 | – | – | – | – |
| Получени лихви | 2 | – | – | – | – | – |
| Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства | -9 | – | – | – | – | – |
| Курсови разлики | – | -1 | – | – | – | – |
| Други постъпления /плащания от оперативна дейност | – | – | -1 | – | -3 | – |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | -96 | -16 | -85 | -16 | -35 | -4 |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | | | | | | |
| Покупка на дълготрайни активи | – | – | – | – | – | – |
| Курсови разлики | – | – | – | – | – | – |
| Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност | – | – | – | – | – | – |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | – | – | – | – | – | – |
| Парични потоци от финансова дейност | | | | | | |
| Постъпления от емитиране на ценни книжа | – | – | – | – | – | – |
| Плащания при обратно придобиване на ценни книжа | – | – | – | – | – | – |
| Постъпления от заеми | – | – | – | – | – | – |
| Платени заеми | – | – | – | – | – | – |
| Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение | – | – | – | – | – | – |
| Изплатени дивиденди | – | – | – | – | – | – |
| Други постъпления/плащания от финансова дейност | – | – | – | – | – | – |

| | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Нетен паричен поток от финансова дейност | – | – | – | – | – | – |
| Изменения на паричните средства през периода | -96 | -16 | -85 | -16 | -35 | -4 |
| Парични средства в началото на периода | 404 | 308 | 308 | 223 | 223 | 188 |
| Парични средства в края на периода | 308 | 292 | 223 | 207 | 188 | 184 |

*Към 31.12.2011 г. и 31.03.2012 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. и 31.03.2012 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, след 2009 г. паричните потоци от оперативна дейност на дружеството са отрицателни величини.

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 и възобновяеми енергийни източници 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.

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 и 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 акционерен капитал, дългов капитал под формата облигационни заеми, банкови кредити, търговски заеми и др.

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

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

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

11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

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

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

12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти и пазара на електроенергия от възобновяеми енергийни източници (ВЕИ), 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 и пазара на електроенергия от ВЕИ или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

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

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

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Български Пропертис – www.bulgarianproperties.bg;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

АДРЕС недвижими имоти – www.address.bg;

Arco Real Estate – www.arcoreal.bg;

Фортън Интернешънъл – www.forton.bg;

Национален план за действие за енергията от възобновяемите източници;

Енергийна стратегия на Република България до 2020 г.;

Институт за енергиен мениджмънт – www.emi-bg.com;

и други цитирани по-долу в текста;

12.1 Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Данните за очакваните макро показатели за периода 2013-2014 г., както и макропоказателите за предходните четири години, са представени в следната таблица:

Таблица 5. Макроикономически индикатори 2009 – 2013

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013* | 2014* |
|---|--|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Търсене и предлагане на стоки и услуги | Изменение на физическите обеми, % | | | | | |
| Частно потребление | -7.6 | 0.1 | 1.5 | 2.6 | 1.3 | 2.0 |
| Правителствено потребление | -6.5 | 1.9 | 1.6 | -1.4 | -4.9 | 2.3 |
| Брутообразуване на основен капитал | -17.6 | -18.3 | -6.5 | 0.8 | 2.7 | 6.9 |
| Крайно вътрешно търсене | -12.8 | -4.8 | 0.0 | 3.5 | 0.9 | 2.7 |
| Износ на стоки и услуги | -11.2 | 14.7 | 12.3 | -0.4 | 4.9 | 5.5 |
| - в т.ч. стоки | -11.4 | 19.8 | 16.6 | -1.0 | 5.5 | 5.5 |
| - в т.ч. услуги | -10.8 | 2.6 | -0.9 | 2.1 | 3.0 | 5.3 |
| Крайно търсене | -12.3 | 1.1 | 4.4 | 2.0 | 2.5 | 3.8 |
| Внос на стоки и услуги | -21.0 | 2.4 | 8.8 | 3.7 | 4.7 | 5.6 |
| - в т.ч. стоки | -22.7 | 6.4 | 11.4 | 4.8 | 5.2 | 5.8 |
| - в т.ч. услуги | -10.7 | -14.5 | -7.1 | -3.5 | 0.9 | 4.5 |
| Брутен вътрешен продукт | -5.5 | 0.4 | 1.8 | 0.8 | 1.0 | 2.5 |

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013* | 2014* |
|--|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Цени | Изменение на ценовите индекси, % | | | | | |
| Частно потребление | 1.5 | 2.4 | 4.6 | 3.5 | 0.9 | 1.6 |
| Правителствено потребление | 3.6 | 0.9 | 1.7 | 3.4 | 2.1 | 3.0 |
| Брутообразуване на основен капитал | 2.8 | -0.3 | 8.0 | 1.5 | 1.6 | 1.2 |
| Крайно вътрешно търсене | 2.1 | 1.5 | 4.8 | 3.2 | 1.2 | 1.7 |
| Износ на стоки и услуги | -9.4 | 8.7 | 10.2 | 3.6 | -0.9 | 2.9 |
| - в т.ч. стоки | -13.2 | 11.0 | 11.7 | 3.7 | -1.6 | 3.0 |
| - в т.ч. услуги | 1.2 | 2.3 | 4.9 | 3.4 | 1.9 | 2.6 |
| Крайно търсене | -1.7 | 4.0 | 6.9 | 3.4 | 0.4 | 2.2 |
| Внос на стоки и услуги | -10.7 | 6.1 | 10.1 | 5.0 | 0.1 | 3.0 |
| - в т.ч. стоки | -13.7 | 8.5 | 9.7 | 4.0 | -0.7 | 3.2 |
| - в т.ч. услуги | 4.3 | -6.5 | 13.1 | 12.8 | 6.0 | 2.0 |
| Брутен вътрешен продукт | 4.3 | 2.8 | 4.9 | 2.2 | 0.5 | 1.5 |
| Условия на търговия на стоки и услуги | 1.5 | 2.5 | 0.1 | -1.3 | -1.0 | -0.1 |
| - в т.ч. условия на търговия на стоки | 0.6 | 2.3 | 1.8 | -0.3 | -1.0 | -0.2 |
| - в т.ч. условия на търговия на услуги | -3.0 | 9.4 | -7.3 | -8.4 | -3.9 | 0.6 |
| Хармонизиран индекс на потребителските цени | 2.5 | 3.0 | 3.4 | 2.4 | 1.9 | 2.6 |

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013* | 2014* |
|--|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Платежен баланс | млн.евро | | | | | |
| Износ на стоки (f.o.b) | 11 699 | 15 561 | 20 264 | 20 793 | 21 572 | 23 447 |
| Внос на стоки (f.o.b) | 15 873 | 18 325 | 22 420 | 24 415 | 25 522 | 27 852 |
| Търговски баланс | -4 174 | -2 764 | -2 156 | -3 622 | -3 950 | -4 405 |
| като % от БВП | -11.9 | -7.7 | -5.6 | -9.1 | -9.8 | -10.5 |
| Износ на услуги | 4 916 | 5 011 | 5 354 | 5 660 | 5 939 | 6 414 |
| - в т.ч. туризъм | 2 681 | 2 747 | 2 852 | 2 917 | 3 004 | 3 094 |
| Внос на услуги | 3 616 | 3 144 | 3 031 | 3 263 | 3 503 | 3 745 |
| - в т.ч. туризъм | 1 259 | 931 | 959 | 1 016 | 1 046 | 1 078 |
| Салдо по услугите | 1 300 | 1 868 | 2 323 | 2 397 | 2 436 | 2 669 |
| като % от БВП | 3.7 | 5.2 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.4 |
| Салдо по стоки и услуги | -2 874 | -896 | 167 | -1 225 | -1 515 | -1 735 |
| като % от БВП | -8.2 | -2.5 | 0.4 | -3.1 | -3.8 | -4.1 |
| Салдо по доход и текущи трансфери | -242 | 363 | -128 | 697 | 683 | 649 |
| като % от БВП | -0.7 | 1.0 | -0.3 | 1.8 | 1.7 | 1.5 |
| Текуща сметка | -3 116 | -533 | 39 | -528 | -832 | -1 086 |
| като % от БВП | -8.9 | -1.5 | 0.1 | -1.3 | -2.1 | -2.6 |
| Преки чуждестранни инвестиции в страната | 2 437 | 1 151 | 1 315 | 1 478 | 1 508 | 1 538 |
| Общ баланс | -650 | -384 | 159 | 2 161 | 1 | 391 |

| Пазар на труда | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013* | 2014* |
|-----------------------------------|------|------|------|------|-------|-------|
| Заети (15-64 г.), хил. души | 3205 | 3010 | 2928 | 2895 | 2800 | 2750 |
| Ниво на безработица (15-64 г.), % | 6.9 | 10.3 | 10.7 | 12.4 | 13.1 | 13.6 |
| Средномесечна заплата, лв. | 609 | 648 | 686 | 766 | 828 | 898 |

| Циклично развитие на икономиката | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013* | 2014* |
|--|------|------|------|------|-------|-------|
| Потенциален БВП, реален растеж, % | 3.1 | 1.7 | 1.2 | 1.6 | 1.4 | 1.6 |
| принос на труда, п.п. | -0.1 | -0.8 | -1.0 | -0.7 | -1.1 | -1.0 |
| принос на капитала, п.п. | 1.8 | 1.0 | 0.8 | 0.7 | 0.7 | 0.9 |
| принос на общата факторна производителност, п.п. | 1.4 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.7 |
| Отклонение от потенциалния БВП, % | -1.5 | -2.8 | -2.2 | -3.0 | -3.3 | -2.4 |
| Естествено равнище на безработица (NAIRU), % | 9.7 | 9.9 | 10.4 | 10.9 | 11.5 | 12.2 |

| Бюджет | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013* | 2014* |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Общо приходи, млн. лв. | 25 039 | 23 932 | 25 378 | 27 470 | 28 674 | 30 258 |
| Данъчни приходи | 20 172 | 19 009 | 20 592 | 21 523 | 22 687 | 24 008 |
| ДДС | 6 433 | 6 267 | 6 612 | 7 152 | 7 602 | 8 148 |
| Акцизи | 3 844 | 3 568 | 3 860 | 4 048 | 4 203 | 4 498 |
| Корпоративен данък | 1 762 | 1 243 | 1 378 | 1 421 | 1 555 | 1 717 |
| Данък върху доходите на физическите лица | 2 051 | 2 013 | 2 162 | 2 282 | 2 477 | 2 626 |
| Социални осигуровки | 5 273 | 5 094 | 5 500 | 5 590 | 5 640 | 5 755 |
| Бюджетен баланс, % от БВП | -0.8 | -3.9 | -2.1 | -0.5 | -1.4 | -1.7 |
| Циклично-приспособен бюджетен баланс, % от БВП | -3.1 | -1.6 | -0.7 | 1.2 | 0.8 | -0.1 |

Източник: Макроикономически показатели и прогнози на Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

През 2012 г. икономическият растеж в България се забави до 0.8% спрямо 1.8% през предходната година. С положителен принос за икономическия растеж през 2012 г. бе вътрешното търсене: 3.5 пр. п. Началото на възстановяването от рецесията на този показател значително се забави спрямо това на външния сектор. След като през 2009 г. отбеляза спад от 12.8%, а през 2010 г. отново се сви (4.8%) и остана непроменено през 2011 г., през изминалата година вътрешното търсене демонстрира наченки на възстановяване от рецесията, отбелязвайки нарастване от 3.5%. Последното се дължеше на динамичен растеж на инвестициите и по-слаб, но също положителен, растеж на потреблението.

Сред основните компоненти на БВП инвестициите отбелязаха най-благоприятна динамика през 2012 г., нараствайки с 9.6%. Освен инвестициите, потреблението също отбеляза растеж през 2012 г., макар и с по-слаб темп (1.8%). В резултат на тази динамика и поради големия си дял в структурата на БВП, то допринесе с 1.4 пр. п. за икономическия растеж през годината.

Поради възстановяването на вътрешното търсене, през 2012 г. вносът на стоки и услуги се увеличи с 3.7%. Същевременно, слабото развитие на износа и съответно ограничено търсене на суровини и материали за експортно-ориентираните отрасли доведе до забавяне на нарастването на вноса спрямо 2011 г. (8.8%). Поради прогнозираното възстановяване на експорта и предвиденото слабо нарастване на вътрешното търсене през 2013 и 2014 г. вносът на стоки и услуги се очаква да се повиши съответно с 4.7 и 5.6%.

През 2013 г. от Агенцията за икономически анализи и прогнози очакват БВП да отбележи нарастване със сходен темп до този през 2012 г. от около 1%. През 2014 г. очакванията на Агенцията са за слабо ускорение на икономическия растеж до 2.5%.

Прогнозните стойности за БВП в номинално изражение са съответно 78.8 и 82.0 млрд. лв.

Средногодишната инфлация (съгласно ХИПЦ) за 2012 г. беше 2.4%, а тази в края на годината 2.8%. Вътрешните и външните фактори за нарастване на потребителските цени през 2013 г. предполагат сравнително ниска инфлация, като в сравнение с предходната година енергийните стоки ще имат незначителен принос от 0.1 пр.п. във формирането на общата инфлация в края на годината.

За 2013 г. от Агенцията за икономически анализи и прогнози очакват средногодишната инфлация, както и тази в края на годината да бъдат 1.9%. През 2014 г. очакват инфлацията да се ускори до 2.5% в края на годината и 2.6% средногодишно. Това развитие се прогнозира от нарастването на вътрешното търсене, както и от високите международни цени на храните, петрола и неенергийните суровини в сравнение с 2013 г.

След като през 2011 г. динамиката на платежния баланс на България се характеризираше с натрупване на излишък по текущата сметка и формиране на отрицателен баланс по финансовата сметка, през 2012 г. станяхме свидетели на пречупване и на двете тенденции. От една страна, нарастването на вноса в резултат от започналото още през 2011 г. възстановяване във вътрешното търсене, се съчета с влошаване на външната среда и съществено забавяне на износа. От друга, по-ограниченото изплащане от банките на задължения към нерезиденти и нарастването на ПЧИ възстановиха нетните входящите финансови потоци. Така дефицитът по текущата сметка нарасна до 1.3% от БВП, докато излишъкът по финансовата сметка достигна 5.6% от БВП. Според прогнозите на Агенцията за икономически анализи и прогнози дефицитът на текущата сметка ще се повиши до 2.1% от БВП през 2013 г. и ще се достигне 2.6% в края на 2014 г.

През 2012 ЕЦБ значително подобри условията и намали риска пред европейските банкови институции, както чрез вливане на ликвидност от края на 2011 и февруари 2012 г., така и заявяването на намерението за купуване на вторичен пазар на дългови ценни книжа на засегнати държави от Еврозоната. Тези мерки в Европа влияят пряко и на банковия пазар в България, като се забелязва значителен спад на лихвените проценти по краткосрочни депозити и в левове, и в евро.

Възстановяването на фирменото кредитиране и първият спад на процента на лошите и реструктурираните кредити в края на 2012 г., са плахи сигнали за излизане на банките от състоянието на оцеляване, който бяха заели през последните три години. През 2013 г. външната среда изглежда много по-благоприятна, а вътрешните дисбаланси (като например силната зависимост от външни източници на финансиране) са до голяма степен изчистени. Това дава възможности за връщане към устойчив растеж на банковата система.²

12.2 Пазар на недвижими имоти

2013 г. започна много динамично с увеличен брой сделки за първото тримесечие, което се потвърждава и от данните на Агенцията по вписванията. Особено голяма

² www.aeaf.bg

активизация имаше в периода до средата на февруари, когато купувачите бяха изключително активни и дори имаше недостиг на качествени оферти за продажба. През януари продажбите почти се удвоиха спрямо януари 2012 г. и това постави месеца сред най-силните месеци от началото на кризата, което е нетипично за този период на годината.

От средата на февруари пазарът навлезе в кратък период на изчакване, защото пазарните участници искаха да видят как ще се развият събитията от политическия живот на страната. След средата на март пазарът възвърна своята динамика и успя да навакса получената се пауза. По данни на агенцията за недвижими имоти „Бългериан Пропертис“ понастоящем динамиката е съпоставима с тази от миналата година и имотният пазар се развива според очакванията на агенцията за голямо сходство с тенденциите и цените от 2012 г.

Основната разлика спрямо миналата година е, че освен активността при морските ваканционни имоти, се наблюдава и подчертана активност от страна на български купувачи в големите градове – особено в София и Пловдив. Това са купувачи, които са отлагали продължително време покупката на своето първо жилище и смятат, че моментът вече е дошъл.

Според очакванията на „Бългериан Пропертис“ за 2013 г. при градските имоти търсенето ще продължи да бъде доминирано от български купувачи. То ще зависи от възстановяването на икономиката, нивата на безработица, доходите на домакинствата и достъпа до банково кредитиране. На базата на тези фактори не може да се очаква съществено изменение в тенденциите през настоящата година. Цените ще се задържат около нивата от 2012 г.

Интересът от страна на руски купувачи ще се запази и ще продължи да нараства и през 2013 г., което ще внася пазарен оптимизъм. Според агенцията тази година отново ще бъде година на руските купувачи на имоти в България.³

12.3 Жилищни имоти

Средната цена на продадените през първото тримесечие апартаменти по данни на „Бългериан Пропертис“ е 719 евро на кв.м. при 735 евро/кв.м. за първото тримесечие на 2012 г. (2.2% спад на годишна база). Нивата са без изменение спрямо 4-тото тримесечие на 2012 г., когато средната цена на продадените апартаменти беше 720 евро на кв.м.

През изминалите 3 месеца апартаменти в София се купуваха средно за 62 300 евро (при 63 500 евро за 2012 г. и 61 500 евро за 2011 г.). Средните цени на закупуваните апартаменти не се променят съществено през изминалите 2 години. Тенденцията на търсене на апартаменти до 50 000 евро, която се наблюдава и отбелязва през последните 2 години, също се запазва, като има известна активизация на търсенето на по-големи и просторни апартаменти и от там и на покачване на търсенето на имоти в ценовия диапазон от 70 000 до 100 000 евро.

Следва да се отбележи, че Пловдив е един от градовете отличници за първото тримесечие на 2013 г. с ръст в продажбите, регистриран от Агенцията по вписванията,

³ www.bulgarianproperties.bg

от 28% на годишна база. Средната цена на продадените апартаменти в Пловдив по данни на „Български Пропертис“ е 558 евро на кв.м. През 2012 г. средната цена е била 525 евро на кв.м. Тенденцията и тук е към завръщане на купувачите на пазара.⁴

Същевременно за първото тримесечие на 2013 г. от агенция за недвижими имоти "АДРЕС Недвижими имоти" отчетат сериозен ръст на сделките за жилищни имоти в ниския ценови сегмент. По данни на агенцията общо 4 от 5 сделки, или 80% от договорките за периода януари-март, са сключени за жилища на стойност под 50 000 евро. Закупените имоти са разположени главно в периферните квартали на столицата, а площта им варира между 45 и 75 кв.м.

Отново по данни на "АДРЕС Недвижими имоти" около 14% от жилищата, купени през периода януари-март, са с цел инвестиция. Практиката през тримесечието е да се купи евтин, необзаведен апартамент, който впоследствие да се преустрои, ремонтира и даде под наем. Търсенето е насочено главно към двустайни жилища – повече от половината сделки за тримесечието са именно за такива имоти. Следващите по популярност са тристайните апартаменти – те представляват ¼ от сделките, сключени от началото на годината. Едностайните жилища заемат едва третата по предпочитание позиция.

Поведението на купувачите през първото тримесечие на 2013 г. е било в унисон с предпочитанията на наемателите. Те от своя страна са концентрирали търсенето си основно към добре обзаведени или поне ремонтирани жилища, при това в централните или близки части на столицата.⁵

12.4 Ваканционни имоти

Според анализа на агенцията за недвижими имоти „Български Пропертис“ пазарите в двата най-големи курорта - Слънчев бряг и Банско – вече повече от година се движат с доста различна динамика. В района на Слънчев бряг се наблюдава възстановяване на пазара и увеличаване на броя на продажбите, а в Банско и останалите ски курорти интересът и през изминалия зимен сезон продължи да бъде слаб. Това доведе до допълнителен спад на цените на ски имотите и на стопяване на плахите признаци на възстановяване, които започнаха през есента на миналата година. Основните купувачи на ваканционни имоти и по морето, и в ски курортите, продължават да бъдат руснаци.

Морските ни курорти определено внасят пазарен оптимизъм и в момента са най-активният сегмент от пазара. Слънчев бряг и регионът са местните пазари, за които може да се твърди, че уверено вървят по пътя на възстановяването.

Средната цена на продадените апартаменти в Слънчев бряг за първото тримесечие по данни на „Български Пропертис“ е 512 евро на кв.м. спрямо 440 евро за същия период на 2012 г. и 505 евро за 4-тото тримесечие на 2012 г. На база на статистиката на агенцията за сключени сделки, се оказва, че дъното на пазара в Слънчев бряг е било през първото тримесечие на 2012 г., а след това средните цени на база сключени сделки леко се покачват и достигат нивата си от втората половина на 2011 г.

⁴ www.bulgarianproperties.bg

⁵ www.address.bg

Средната цена на продадените апартаменти в Банско за първото тримесечие на 2013 г. по данни на „Български Пропертис“ е 382 евро на кв.м., което представлява стойност почти на минимума на офертните цени, т.е. купуват се възможно най-евтините имоти.

В Боровец през първото тримесечие до сделки се стига на средна цена около 600 евро на кв.м., а в Пампорово – 450 евро/кв.м.

Най-общо казано, сезон 2012/2013 приключи с 50 до 100 евро на кв.м. по-ниски цени спрямо предходния зимен сезон (2011/2012).⁶

12.5 Офис площи

През първото тримесечие на годината се отчита намаление на предлагането на офиси. От друга страна малко по малко се увеличава търсенето на офисни площи от страна на корпоративните наематели. До голяма степен увеличението на търсенето се дължи на растеж в секторите на аутсорсинга и релокационните услуги.

Наблюдава се намаление на свободните площи при най-добрите сгради клас А. Въпреки спада на свободните площи в сградите от клас А, не се наблюдава увеличение в цената на наемите.

Количеството на модерните офиси се увеличи с 19 300 кв.м. през последното тримесечие. Два от трите офисни проекта, завършени през първото тримесечие, са населени от техните собственици.

Предлагането на наскоро завършени офиси бележи спад от 54 на сто в сравнение с миналото тримесечие и спад от 62 на сто в сравнение с първото тримесечие на 2012. Това се дължи на намаляване на количеството на проекти в процес на изпълнение, както и на увеличаване на броя на замразените обекти. Замразяванията се дължат на неспособност за намиране на финансиране.

Количеството на проекти в процес на изпълнение спадна с 6,2 на сто до 256 500 кв.м. Също така се наблюдава закъснение в изпълнението на множество проекти, както и несигурност относно датата за въвеждане в експлоатация. Това води до намаляване на количеството на предлаганите офисни площи през годината.

Ако тенденциите, наблюдавани през първото тримесечие продължат, търсещите офисни площи ще имат по-малко избор за най-малко година. До началото на 2014 г. не се очакват значителни спекулативни събития.

Количеството офисни площи, населени от техните собственици се увеличава с 23,2 на сто през последните 4 месеца на 2012 година, достигайки 31 300 кв.м. Но ако не се вземат предвид две офисни сгради, населени от техните собственици, отдаването под наем се е увеличило с 3,7 на сто в сравнение с първото тримесечие на 2012 и е намаляло с 44,5 на сто в сравнение със силното последно тримесечие на 2012.

Увеличението в търсенето на офисни площи на годишна база се запазва. Причината за това е, че новите и по-добри сгради увеличават пазарния си дял за сметка на този на по-старите сгради и апартаменти.

⁶ www.bulgarianproperties.bg

IT и аутсорсинг са ключовите сектори, които определят количеството на търсене на офисни площи. Всеки от тези сектори представлява $\frac{1}{4}$ от пазара на офис площи за отдаване под наем.

Увеличението на площите, отдадени под наем в най-добрите 10 сгради, както и нивата на цените доведоха до по-високо търсене на офис имоти с периферни локации.

При класовете сгради А и Б се отчита намаление на вакантните площи, отдавани под наем от 33,4 до 31,7 на сто. Трябва да се обърне внимание на това, че тези данни за имоти клас А и Б са според класификацията на Фортън Интернешънъл. Тази промяна се дължи до голяма степен на това, че има много по-стари сгради, които не отговарят на някои модерни офис критерии (апартаменти и амортизирани постройки).

Наемите на площи от висок клас остават непроменени. Голямо количество транзакции беше отчетено в по-ниския сегмент Б.

В отсъствие на нови транзакции, доходността от отдаване на висок клас офисни площи продължава да бъде стабилна и на ниво от 9,5 на сто. Увеличаването на заетите площи в топ-сградите може да доведе до по-висока доходност за инвеститорите през втората половина на годината.⁷

12.6 Търговски площи

Изграждането на един проект през първото тримесечие на 2013 г. доведе до 11 на сто увеличение на площта на модерните търговски площи в София. Увеличението на предлагането беше последвано от увеличение в търсенето. Добре позиционираните и активно управлявани търговски молове в страната увеличиха пазарния си дял за сметка на финансово нестабилни търговски центрове, или такива с не добре изградена стратегия.

С откриването на Paradise Center на 28 март 2013 г. в София обемът от търговски центрове в страната достигна 704 000 кв.м. С 80 000 кв.м. площ за отдаване под наем, гореспоменатият мол поставя рекорд с размерите си.

С голямото разнообразие на услугите (well being, кино, здравен център, Cinema City, открит увеселителен парк), предлагани в Paradise Center, той е революционна новост на пазара.

Със стартирането на нов проект в София, общата площ на проектите в процес на изграждане ще достигне 152 500 кв.м. Plaza West на European Trade Center в Люлин, който получи разрешение за строителство в края на 2012 г. ще добави още 26 000 кв.м. към този обем.

С повече от 80 на сто от брутната отдаваема площ, вече отдадена под наем, Paradise Center е поредният проект, отворен след кризата, към който има голям интерес. Магазини от ранга на H&M и Inditex сигнализират, че диверсифицирани проекти със добри концепции могат да привлекат наематели даже и при трудни пазарни условия.

Продавачите на дребно въведоха нови марки и концепции като дебюта в детската и мъжката мода съответно на Original Marines и Dirk Bikkembergs. Горният сегмент на пазара е представен от LPP, а сегментът на спортните стоки - от Sport Vision.

⁷ www.forton.bg

Извън сегмента на моловете Decathlon закупи земя в североизточна София за строеж на собствен магазин.

Продавачите на дребно затвърдиха присъствието си в по-добрите обекти, избягвайки по-малките градове. След като късно през 2012 г. H&M навлезе в Пловдив, отвори магазин в Galleria в Стара Загора.

Въпреки че Меркатор планира да се изтегли от българския пазар, това няма да доведе до осезаем спад в конкуренцията. Решението на Меркатор съответства с консолидация на индустрията, следваща разрастване в миналото. Lidl, Kaufland и Carrefour продължават да си съперничат за пазарен дял и локация.

Сегментът „направи си сам“ остава в страни от големите промени. Новостта в този сектор е единствено новият магазин на Bauhaus в западната част на София.

Нивата на заетост на търговските площи във водещите търговски центрове са добри. Наемите се движат от 27 евро за София до 18-20 евро за другите големи градове. С увеличаване на предлагането в края на годината се очаква тези цени да намалеят.

Цените на наемите по основните търговски улици са стабилни. Обект с размер 100-150 кв.м. на булевард Витоша се отдава под наем за 40 евро на кв.м. Тази цена е същата като през 2012 г. Втората фаза от реновирането на булеварда, както и обещанията от страна на общината да подобри общите пространства в района, може да доведе до поява на някои дългоочаквани пазарни участници.

Инвестиционният пазар остава в застой. Много инвеститори се притесняват, че увеличението на предлагането неимуемо ще доведе до спад на цените на наемите. Само след като вълната от нови обекти, излизащи на пазара премине, инвеститорите ще се възползват от дълбочината на пазара и разнообразието на продуктите.⁸

12.7 Индуриални и логистични площи

През първото тримесечие на годината продължава доброто представяне на леката промишленост на пазара за недвижими имоти. Малкото, но големи транзакции показваха, че България е запазила позицията си на атрактивна дестинация за европейски компании, желаещи да преместят производството си в стабилна икономика от ЕС с ниска цена на труда.

В сравнение с предишното тримесечие, новозавършените индустриални пространства в София спадат с 66 на сто до 12 700 кв.м. Въпреки това те са с 26 на сто повече в сравнение с първото тримесечие на 2012 г.

Количеството на модерните индустриални площи в София нарастна до 736 000 кв.м. Всички новопостроени площи бяха заети от собствениците си. Поради това количеството на свободни пространства остава ниско.

100 на сто от обектите в процес на изграждане представляват разширения на съществуващи сгради, леки индустриални постройки и логистични съоръжения, които ще бъдат използвани от техните собственици. Възможно е част от площите в процес на изгражданес с размер до и под 1000 кв.м., да бъдат пуснати на пазара.

⁸ www.forton.bg

За пореден път България показва, че е предпочитана дестинация за аутсорсинг на леки производствени мощности.

Нетната абсорбция през първото тримесечие на 2013 г. (площи, отдадени под наем и съоръжения, въведени в експлоатация от техните собственици) беше 58 на сто под четвъртото тримесечие на 2012 г., но над обемите от първото тримесечие на миналата година.

Сравнението на 12-те месеца до март 2013 г. с предишния 12-месечен период показва, че пазарът на наемателите на индустриални обекти се е разширил с 2 на сто.

Швейцарският производител на апаратура LEM обяви, че е взел под наем 4 500 кв.м. за нова фабрика в София. Дистрибуторите на фармацевтични продукти също останаха активни в развитието на логистични съоръжения.

Извън София, Schenker взе под наем 1 400 кв.м в логистичния парк в Русе, проект на Bulgarian Property Development и 2 000 кв.м. в Industrial Zone Maritsa, от групата Сиенит близо до Пловдив.

Най-значителната транзакция през тримесечието е придобиването на бившата фабрика за преработване на вълна в Първомай от Altinmarka Gida San. Ve Tic.'s. Целта им е да създадат съоръжение за преработка на какаови продукти, комплекс с размер 22 000 кв.м. Следвайки отдаването под наем на индустриалните съоръжения в Елин Пелин на площ от 22 500 кв.м. от Miroglio на Xilinkis през миналото тримесечие, тази транзакция доказва виталността и потенциала за растеж на индустрията.

Тези транзакции също така показват съществуването на скрити вакантни площи. Това са неизползвани площи в сгради, стопанисвани от собствениците си.

Няма данни за промени на наемите през първото тримесечие на 2013 г. Те останаха стабилни на нива от 3,5 евро за квадратен метър.

Икономическата несигурност, свързана с рецесията и дълговата криза в Европа, доведе до намаляване на спекулативните обекти. На мястото на спекулативните проекти се появяват такива, които са построени с цел задоволяване на конкретни нужди или за които са сключени договори за наем преди началото на строежите. Като цяло корпоративният сектор остава консервативен към нови проекти. Това води до запазване на сегашните нива на наемите.⁹

12.8 Земеделска земя

Всички признаци показват, че земеделската земя и тази година не губи своята атрактивност.

Доходността от земеделската земя в различните райони се колебае между 5 и 8% на годишна база. Това все още я прави предпочитан актив за инвестиране не само от земеделски производители, които от своя страна възвръщат инвестицията си за 6-7 години. За близкото бъдеще предвижданията са по-скоро за задържане, отколкото за растеж на цените. Спад ще има, ако се осъществят очакванията за по-ниски цени на зърнената реколта 2013 г. и съответното понижение на рентите, както и при парцелите,

⁹ www.forton.bg

обвързани с аренда при неизгодни условия за дълъг срок. Има и прогнози, според които цените ще растат с темпове, поне равни на инфлацията в страната.

На реалния пазар се наблюдава известно намаление само на броя сделки. Експерти коментират, че липсата на достатъчен брой оферти "продава" задържа цените на високи нива. Освен това за разлика от предишни години все по-често се предлагат пакети от ниви, в които има големи необработваеми части или цели трайно пустеещи парцели. Това прави намирането на добра цена за качествените ниви по-лесна задача, особено ако те не са обременени с дългосрочен аренден договор. На практика продавачите на такива имоти, лавирайки между големия брой купувачи, успяват в крайна сметка да постигнат търсената от тях цена.

Пазарът на земеделска земя, зависи и от много фактори извън локалните - като цена на продукцията в световен мащаб, величина на търсенето на храни, климатични промени, влияещи върху реколтата и др.

Важно е и да се отбележи поскъпването на нивите в целия свят, включително и в Западна Европа /например по прогноза на Savills цената на земеделската земя във Великобритания през следващите пет години ще поскъпне с 40%/ и зад океана в последните години.

У нас с всяка следваща стопанска година земите в добро земеделско състояние се увеличават, което си личи по общия размер на субсидиите. Пустеещите площи намаляват, като голяма част от тях намериха купувачи на есенния търг миналата година за земи от ОПФ.

Сделките могат да се разделят на два различни сегмента - сделки за покупки на единични и малки парцели и пакетни сделки, където цената на земята е много по-висока.

Според експертите комасирането (окупняването) вдига стойността на земята с 200-300 лева за декар.

В допълнение след като руските граждани през последните две години активно купуват ваканционни апартаменти по нашето Черноморие, от началото на този сезон се наблюдава ръст в сключването на сделки за покупка и на земеделска земя в района на Добрич. Интересът е към масиви до 10 декара.¹⁰

12.9 Тенденции на пазара на електроенергия от възобновяеми енергийни източници

Развитието на сектора на възобновяемата енергия придобива все по-важна роля за достигане политическите цели на ЕС. Използването на ВЕИ се разглежда като един от основните фактори за преминаване към нисковъглеродни икономики, за развитие на нови високотехнологични производства и осигуряване на т. нар. „зелен“ растеж и „зелени“ работни места.

Директива 2009/28 за поощряване на енергията от възобновяеми източници постави общата рамка за развитие на сектора в ЕС, включваща обобщоевропейска цел за увеличаване дела на ВЕИ до 20% в общото крайно потребление на енергия до 2020 г.

¹⁰ www.bgfarmer.bg

Делът на възобновяемата енергия в общото крайно потребление на енергия на ЕС е 8,5% през базовата 2005 г., което означава, че за Общността е нужно средно увеличение от 11,5% за постигане на целта от 20% през 2020 г. За реализирането на тази цел са приети индивидуални, правно обвързващи цели за всяка държава членка.

Предвиждат се гъвкави механизми, чрез които общоевропейската цел за ВЕИ да бъде изпълнена с най-малко разходи. За тази цел са приети схеми, които дават възможност тези държави членки, които могат да развият ВЕИ относително евтино, да продават излишъка на страните, в които това производство е по-скъпо, така че в крайна сметка общата цел на ЕС да бъде постигната с възможно най-малко разходи.

По данни за базовата 2005 г. (съгласно Евростат) енергията от възобновяеми източници в страната възлиза на 1 млн. тне или 9,4% от общото крайно потребление на енергия, от които: биомаса – 70%, хидроенергия – 24%, и други ВЕИ – 6%.

Към настоящия момент в България най-пълноценно се използва потенциалът на твърдата биомаса предимно като гориво за отопление в бита и в обществени сгради, както и на хидроенергията посредством ВЕЦ.

С бързи темпове се развива производството на електрическа енергия от вятърни и слънчеви централи, както и използването на слънчева енергия за покриване на нуждите от топла вода в бита.

Според Националния план за действие за енергията от възобновяеми източници сумарният технически потенциал за производство на енергия от възобновяеми източници в България е приблизително 4500 ktоe годишно. Разпределението му между различните видове източници е неравномерно, като най-голям дял притежават хидроенергията (~29%) и биомасата (~34%). Географското положение на България предопределя сравнително минималния дял на вятърната енергия (~7,5%) и енергията на приливи, отливи и морски вълни. В същото време страната притежава значителни горски ресурси и развито селскостопанско производство – източници както на твърда биомаса, така и на суровина за производство на биогаз и течни горива.

Енергията от възобновяеми източници има един основен недостатък – тя все още е значително по-скъпа в сравнение с енергията, произвеждана от конвенционални източници и по традиционни технологии – въглища, природен газ, ядрено гориво. Това представлява бариера пред разпространението на възобновяема енергия по пазарен път и налага използването на различни схеми и механизми за подкрепата им, за да привлекат интереса на инвеститорите.

България провежда целенасочена политика за изграждане на национална схема от механизми за подпомагане развитието на ВЕИ. С най-голяма подкрепа се ползват производителите на електрическа енергия от ВЕИ, за които са осигурени:

- Приоритетно присъединяване към мрежата;
- Гарантирано изкупуване на произведената електроенергия;
- Гарантирана възвръщаемост чрез преференциални цени на произведената електроенергия;
- Облекчено кредитиране;
- Облекчени административни процедури.

Цените на енергията, произведена от възобновяеми източници, са единствените, които ще намаляват в по-дългосрочна перспектива предвид прогреса на производствените

технологии. Цените на традиционните енергийни ресурси ще се повишават поради изчерпването на изкопаемите ресурси и техните екологични характеристики. Тези две тенденции ще доведат до сближаване на съществуващите ценови различия. През следващото десетилетие обаче не се очаква нуждата от подкрепа за навлизането на ВЕИ да отпадне.

Националната задължителна цел, която България трябва да постигне, е 16% от общото крайно потребление на енергия в страната през 2020 г. да бъде от възобновяеми източници, като страната получава най-ниското допълнително увеличение (6,6%) спрямо останалите държави членки.

Националната цел трябва да бъде постигната чрез увеличаване на производството на електрическа енергия от възобновяеми източници, на крайното потребление на енергия от възобновяеми източници за отопление и охлаждане и на потреблението на енергия от възобновяеми източници в транспорта.¹¹

В края на месец април 2012 г. Националният статистически институт публикува данни за дела на възобновяемите източници в брутното крайно енергийно потребление за 2010 г. Публикуваната стойност – 13.8% дял на възобновяемите източници през 2010 г. е изключително впечатляваща на фона на междинните индикативни цели. С този резултат България постига изпреварващо целите си за 2017 и 2018 г. от 13.7% и се доближава изключително много до крайната цел за 2020 г. от 16%.¹²

Постигането на националната цел през 2020 г. зависи основно от постиженията в областта на енергийната ефективност при крайното потребление на енергия, при транспортирането/разпределението на електрическа и топлинна енергия и при потреблението на електрическа енергия за собствените нужди на централите. Това е и причината политиката в областта на енергийната ефективност и тази за поощряване на възобновяемата енергия да бъдат тясно синхронизирани с оглед постигане на националните цели в двете направления при най-ниски разходи и с възможно най-висок положителен икономически резултат.

Директива 2001/77/ЕО за насърчаване производството и потреблението на електроенергия от възобновяеми енергийни източници на вътрешния електроенергиен пазар беше въведена в България със Закона за възобновяемите, алтернативните енергийни източници и биогоривата и съответстващото вторично законодателство. През 2011 г. този закон беше отменен и на негово място беше приет Закон за енергията от възобновяеми източници. След анализ на възможните насърчителни механизми и преглед на добрите практики в другите държави-членки беше приета системата на преференциални тарифи, която дава по-голяма сигурност на инвеститорите, а както показва и европейският опит, постига значително по-бързи резултати.

Системата на преференциалните тарифи създава условия за насърчаване производството на електрическа енергия от възобновяеми източници, като тарифите

¹¹ Енергийна стратегия на Република България до 2020 г.

¹² www.emi-bg.com

са съобразени с вида на технологиите и ефективността на съоръженията за производство.

В Закона за енергията от възобновяеми източници съществуват и други насърчения, като:

- задължително присъединяване към мрежата на преносното или разпределителните дружества;
- заплащане само на преките разходи при присъединяване към преносната или разпределителните електрически мрежи;
- дългосрочни договори за изкупуване на произведената електрическа енергия (20 г. - за електрическата енергия, произведена от геотермална и слънчева енергия, както и за електрическата енергия, произведена от биомаса, 12 г. - за електрическата енергия, произведена от вятърна енергия, 15 г. - за електрическата енергия, произведена от водноелектрически централи с инсталирана мощност до 10 MW, както и за електрическата енергия, произведена от други видове възобновяеми източници);
- задължително изкупуване на произведената от възобновяеми източници електрическа енергия.

Приетите изменения в Закона за енергетиката и Закона за енергията от възобновяеми източници (обнародвани в ДВ, бр. 59 от 05.07.2013 г.) не засягат основните параметри на договора за изкупуване на електроенергия относно соларния парк, за който е представена информация в т. 5.4. от този документ и е свързан с инвестиционните намерения на Дружеството емитент в сферата на производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници. Дружеството не очаква приетите промени в законодателството да оказват значително влияние и върху други бъдещи проекти на дружеството в сферата на възобновяемите енергийни източници.

По информация на европейския сайт EUobserver България е на 12 място в ЕС по дял на възобновяемите енергийни източници (ВЕИ) в общата консумация на енергия през 2010 г. Страната ни е изместила с едно място в класацията Франция, която през 2009 г. е била на сегашната ни позиция с ВЕИ-дял от 11,7 на сто, а българският дял тогава е бил 11,6 процента.

През 2010 г. в България се наблюдаваше бурно строителство на ветрогенератори и фотоволтаични инсталации. Това доведе до рязък скок в производството на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници с цели 67 процента спрямо 2009 г. Така през 2010 г. България направи решителната крачка към изпълнение на поетия от София ангажимент за 16 на сто енергия от ВЕИ до 2020 г.

По традиция в България значителна част от зелената електроенергия се произвежда в големи ВЕЦ с обща инсталирана мощност от 1919 мегавата (MW). Но в последните години се изградиха и нови малки ВЕЦ с мощност под 5 MW. През 2010 г. тяхната инсталирана мощност е вече 241 MW, или с 12,6 процента по-голяма в сравнение с 2009 г. Данните са от годишния доклад на България за постигането на националните индикативни цели за потреблението на електрическа енергия. Инсталираната мощност от вятърните електроцентрали пък е достигнала 465 MW, което е с 38,4 процента повече от 2009 г. Общата инсталирана мощност на фотоволтаични централи в края на 2010 г. е била 21,4 MW, което представлява близо четири пъти ръст спрямо 2009 г.

В същото време трябва да се отбележи, че България определено изостава в използването на други възобновяеми енергийни източници като геотермалната енергия и биомасата, за развитието на които има голям потенциал. По тази причина в приетия през 2011 г. Закон за енергията от възобновяеми източници бе възприет подход за стимулиране на „балансирано развитие“ на различните видове зелена енергия.

По данни на Доклад, посветен на „Финансовите решения за чиста енергия“, изготвен от университета в Кеймбридж, през 2020 г. повече от 20 процента от енергията в България ще идва от възобновяеми енергийни източници, което ще бъде с 6 на сто повече, отколкото е днес. Доминиращи ще бъдат водните и ядрените централи, а останалата част ще идва от слънчевите колектори и биомасата. По данни на експертите България разполага с добри ресурси за инсталиране на ветрогенератори. Потенциалът ѝ се изчислява на три гигавата. В същото време правителството залага на 1,4 гигавата зелени проекти в тази сфера до 2020 г. Увеличаването на мощностите от ВЕИ за планирания период 2010-2020 г. ще дойде от нарастването именно на броя на вятърните перки. Специалистите отчитат, че страната ни има изключителен потенциал за развиване на слънчевата енергия. Защото греенето на слънцето у нас е с 20 на сто повече, отколкото например в Германия. Този факт е причината да бъдат планирани нови 300 мегавата мощности от слънчева енергия, фотоволтаични паркове, покривни слънчеви панели др. Същеременно обаче субсидирането на бъдещите зелени проекти от държавата следва да се извършва много внимателно поради опасност от прегряване, както това се случи в държави като Чехия и Испания, където преференциалната цена за зелена енергия се наложи да бъде премахната. Според икономическото министерство, ако се допусне това да се случи в България и още през следващата година България достигне целите от програмата на ЕС до 2020 г., през следващите седем години няма да има инвестиции във възобновяеми енергийни източници.

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

От учредяването си до настоящия момент, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е осъществявало същинска инвестиционна дейност, съответно не е реализирало продажби и не е формирало разходи във връзка с основната си дейност, поради което не могат да бъдат посочени тенденции относно производство, продажби и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на този документ.

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

На мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Дружеството за 2013 г.

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

13 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът няма да представя прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

14 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1 Информация за Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

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

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

| Николай Майстер | Викторович |
|---------------------------------|---|
| Длъжност: | Изпълнителен директор на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД |
| Служебен адрес: | гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3 |
| Образование: | <p>Висше образование, бакалавърска степен по мениджмънт, специалност Банков Мениджмънт от Университет на Тунис III, Ecole Supérieure de Commerce, Тунис (1997 г.)</p> <p>Сертифициран финансов аналитик, CFA</p> <p>Брокер на ценни книжа – сертификат № 224 – Б/18.12.2000 г.</p> <p>Инвестиционен консултант - притежаващ сертификат № 29 – ИК/17.11.2002 г.</p> |
| Квалификация: | Икономист |
| Професионален опит: | <p>В периода 1997-1999 г. Николай Майстер е работил като финансов аналитик в SMART Finance, Тунис.</p> <p>В периода 2000 - 2001 г. Николай Майстер е работил като финансов аналитик и брокер в Бета Корп, София.</p> <p>През 2001 г. Николай Майстер учредява „Интеркапитал” ЕООД, дружество, чийто предмет на дейност обхваща консултантска дейност, анализи на финансовата дейност на търговски дружества и други юридически лица, както и относно тяхната капиталова структура и промишлена стратегия и други. И към настоящия момент Николай Майстер е едноличен собственик и управител на дружеството.</p> <p>От 2003 г. до настоящия момент Николай Майстер е и изпълнителен директор на ИП „Интеркапитал Маркетс” АД.</p> <p>Подробна информация за участията на Николай Майстер в други дружества извън Емитента е представена по-долу.</p> |
| Основни дейности извън Емитента | <p>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. ИП „Интеркапитал Маркетс” АД е вписано в Търговския регистър</p> |

към Агенция по вписванията с ЕИК 131057477, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.

От 24.09.2012 г. до момента Николай Майстер е Изпълнителен директор на УД „Инвест Фонд Мениджмънт“ АД и понастоящем притежава 9,30% от гласовете в общото събрание на дружеството. УД „Инвест Фонд Мениджмънт“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175256096, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „България“ № 83А.

Николай Майстер е едноличен собственик на капитала и управител на „Тератрейдинг“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175169442, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.

Николай Майстер е едноличен собственик на капитала и управител на „Полипроспектс“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201824866, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.

Николай Майстер е едноличен собственик на капитала и управител на „Интеркапитал“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 130659420, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков“ № 7А.

Николай Майстер като едноличен собственик на капитала на съдружника „Интеркапитал“ ЕООД притежава непряко 84% от капитала и е управител на „Интеркапитал Сълиситърс“ ООД вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131230032, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.

От 28.12.2012 г. до момента Николай Майстер е управител и на „Стратеджик Асет Алокейшън“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 202375798, със седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.

Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия

Извън посочените основни дейности извън Емитента Николай Майстер няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента. През предходните 5 години. Николай Майстер е прекратил участието си в следните дружества:

„Хорнит Еър“ ЕООД, с ЕИК 121870767 – управител в периода 25.01.2012 г. – 07.06.2012 г.;

„БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД, с ЕИК 201811805 – изпълнителен директор в периода 03.12.2011 г. – 14.05.2012 г. Следва да се има предвид, че „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД, с ЕИК 201811805 е правопреемник на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕООД, с ЕИК 131186301, на което дружество Николай Майстер е бил управител от 01.10.2007 г. до преобразуването му.

**Михаела
Колева** **Николаева**

| | |
|---------------------------------|---|
| Длъжност: | Член на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД; независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК; Михаела Колева е била изпълнителен директор на Емитента в периода 08.06.2007 г. – 17.08.2011 г. и ликвидатор на Дружеството до 03.05.2012 г., когато е прекратена процедурата по ликвидация (вписване 20120503093339 по партидата на Емитента в Търговския регистър). |
| Служебен адрес: | гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3 |
| Образование: | Висше образование, магистърска степен по „Международни икономически отношения“, Университет за национално и световно стопанство (2005 г.); Лицензиран инвестиционен консултант – сертификат № 148 - ИК/12.06.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор. Лицензиран брокер на ценни книжа – сертификат № 327-Б/12.06.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор. |
| Квалификация: | Икономист |
| Професионален опит: | От 2005 г. до настоящия момент Михаела Колева заема различни длъжности в ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД, като към датата на изготвяне на този документ тя е инвестиционен консултант и изпълнителен директор на инвестиционния посредник. Подробна информация за участията на Михаела Колева в други дружества извън Емитента е представена по-долу. |
| Основни дейности извън Емитента | От 15.08.2006 г. до момента Михаела Колева е член на Съвета на директорите, а от 25.05.2010 г. и Изпълнителен директор на Инвестиционен посредник „Интеркапитал Маркетс“ АД и понастоящем притежава 3 % от гласовете в общото събрание на дружеството. ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131057477, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3. Михаела Колева притежава 40 % от гласовете в Общото |

събрание на съдружниците на „ВИП КАРС” ООД с ЕИК 175087486, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г. С. Раковски” 76, ет. 2.

Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия

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

„Тератрейдинг” ЕООД

Длъжност:

Член на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД. „Тератрейдинг” ЕООД се представлява в Съвета на директорите по смисъла на чл. 234 от Търговския закон от Николай Майстер. Информация за Николай Майстер е представена по-горе в този документ.

Служебен адрес:

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3

Основни дейности извън Емитента

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

Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия

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

14.2 Висши ръководители на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

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

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

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

14.3 Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. и т. 14.2 от този документ лица

С оглед следване на правилата за доброто корпоративно управление и при спазване изискванията за липса на конфликт на интереси не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД.

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

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

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

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

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

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

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

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, изпълнителният директор на Емитента Николай Майстер притежава 0.09% от капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД и членът на Съвета на директорите „Тератрейдинг” ЕООД притежава 58.71% от капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД. Подробности за притежаваните от членовете на Съвета на директорите участия вж. т. 17.2 и т.18.2 от този документ.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

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

15 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

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

Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите Николай Майстер и Михаела Колева получават месечно възнаграждение в размер на 500 (петстотин) лева, а „Тератрейдинг“ ЕООД – 250 (двеста и петдесет) лева. Размерът на възнагражденията е определен с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 23.04.2012 г., на което са избрани и членовете на Съвета.

| Член на Съвета на Директорите | Възнаграждения за 2012 г. в лева |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Николай Майстер | 4 000.00 |
| Михаела Колева | 4 000.00 |
| „Тератрейдинг“ ЕООД | 2 000.00 |
| Общо: | 10 000.00 |

Дружеството не дължи никакви други суми (включително непредвидени или отсрочени компенсации) и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или други подобно обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение, освен посоченото в тази точка, или обезщетение, в това число и в натура от емитента и не са заделяни или начислявани суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2012 г.

16 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

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

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

16.2 Мандатът на настоящия Съвет на директорите:

| Член на СД | Предходен мандат | Настоящ мандат | |
|---------------------|------------------|----------------|------------|
| | | Начало | Край |
| Николай Майстер | ----- | 23.04.2012 | 23.04.2017 |
| Михаела Колева | ----- | 23.04.2012 | 23.04.2017 |
| „Тератрейдинг” ЕООД | ----- | 23.04.2012 | 23.04.2017 |

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

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

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

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

16.5 Спазване на режима/ режимите за корпоративно управление.

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

17 ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1 Брой заети лица

Към момента на изготвянето на този документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД няма назначени служители по трудов договор освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. За всяка от годините от периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е имало един служител – директор за връзки с инвеститорите. Трудовият договор с настоящия Директор за връзки с инвеститорите е сключен на 24.04.2012 г.

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

17.2 Акционерни участия и опции

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите притежават акции на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, както следва:

| Акционер | Брой акции | Дял |
|---------------------|------------|--------|
| Николай Майстер | 180 | 0,09% |
| „Тератрейдинг” ЕООД | 117 420 | 58,71% |

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

18 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

18.1 Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента

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

Към настоящия момент, Николай Майстер в качеството си едноличен собственик на капитала на „Тератрейдинг” ЕООД осъществява непряко контрол върху Емитента като притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА. Следва да се има предвид, че между Николай Майстер и „Тератрейдинг” ЕООД е сключено Споразумение за обща политика по управление на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 11.04.2012 г., по силата на което страните гласуват по един и същи начин в общото събрание на Дружеството. Всички права на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, притежавани от страните по споразумението, се упражняват от Николай Майстер или надлежно упълномощено от него трето лице съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

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

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

18.2 Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК

Към 29.05.2013 г. акционери, които притежават 5 или над 5 на сто от акциите и от правата на глас в Общото събрание на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, са:

| Наименование на дружеството | Седалище | Брой акции | Дял от общия брой акции в % | Брой права на глас | Дял от общия брой права на глас в % |
|-----------------------------|-------------|------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| „Тератрейдинг” ЕООД | Р. България | 117 420 | 58,71% | 117 420 | 58,71% |
| „БГ Инвест Пропъртис” ЕАД | Р. България | 62 500 | 31,25% | 62 500 | 31,25% |

Както е посочено в т. 18.2 по-горе, Николай Майстер в качеството си едноличен собственик на капитала на „Тератрейдинг” ЕООД притежава непряко участие в Емитента.

Едноличен собственик на капитала на акционера „БГ Инвест Пропъртис” ЕАД е Мировслав Севлиевски, който също притежава непряко участие в Емитента.

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

19 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Следва да се има предвид, че Дружеството емитент е сключило Договор за предоставяне на консултантски услуги от 30.10.2007 г. с „Интеркапитал” ЕООД, както и Анекс от 03.05.2012 г. към него. Николай Майстер, в качеството си на изпълнителен директор и акционер, притежаващ 0,09% пряко и 58,71 % непряко (чрез „Тератрейдинг” ЕООД) 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, консултира го относно проекти, свързани с покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти, както и при покупка на дружества, инвестиращи в недвижими имоти. Съгласно Договора „Интеркапитал” ООД може да консултира „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД при изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа и да предоставя съвети при организацията и реализирането на публични емисии ценни книжа.

Договорът е сключен за неопределен срок и се прекратява с едномесечно писмено предизвестие от една от страните, по взаимно съгласие, както и едностранно в случай на виновно неизпълнение на значителни с оглед на интересите на страните задължения по договора. За предоставените услуги „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД ще плаща възнаграждение в размер на 20% (двадесет на сто) от печалбата от инвестиционен проект. Възнаграждението следва да се плаща на части преди крайното завършване на инвестиционен проект. Частта от възнаграждението подлежаща на плащане се определя като 20% (двадесет на сто) от печалбата от продажба на недвижим имот, част от съответния инвестиционен проект. Частта от възнаграждението следва да се изплаща не по-късно от 30 (тридесет) дни от реализирането на печалбата от продажба на недвижим имот. По силата на сключения договор инвестиционен проект е всичко или която и да е част от следното: придобиване на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижим имот (поземлен имот, сграда или други); изграждане на недвижими имоти; въвеждане в експлоатация на недвижими имоти; продажба на недвижими имоти. Печалба от инвестиционен проект е сумата от печалбите, реализирани от продажбата на всеки отделен имот част от инвестиционния проект. Печалба от продажба на недвижим имот е положителната разлика получена, когато от продажната цена на недвижим имот бъдат извадени всички преки разходи направени за придобиването и/или въвеждането в експлоатация на недвижимия имот, както и преките разходи свързани с продажбата на недвижимия имот.

Договорът е сключен въз основа на решение от заседание на Надзорния съвет на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, проведено на 29.10.2007 г., изменен е с посочение по-горе анекс, и към настоящия момент все още е в сила.

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

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не е отпусвало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

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

20.1 Историческа финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2010 до 2012 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Финансовите отчети на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД са изготвени съгласно МСС и МСФО, с изключение на годишния финансов отчет за 2011 г., който е изготвен на база Счетоводен стандарт 13 „Отчитане при несъстоятелност и ликвидация“, който се отнася до предприятия, които не са действащи според общоприетата концепция за действащо предприятие.

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

20.2 Проформа финансова информация

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

20.3 Одитирана историческа годишна финансова информация

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

20.4 Междинна и друга финансова информация

Неодитираните междинни финансови отчети на Дружеството към 31.03.2011 г., 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г., съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал и приложения, са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Гореизброените междинни финансови отчети на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД са изготвени съгласно МСС и МСФО, с изключение на междинния финансов отчет към 31.03.2012 г., който е изготвен на база Счетоводен стандарт 13 „Отчитане при несъстоятелност и ликвидация“, който се

отнася до предприятия, които не са действащи според общоприетата концепция за действащо предприятие.

20.5 Политика по отношение на дивидентите

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

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

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

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

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

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

20.7 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството или на групата, в която участва Дружеството, след датата на изготвяне на междинния финансов отчет към 31.03.2013 г.

21 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБСЛУЖВАЩАТА БАНКА И ДРУГИ ПАРТНЬОРИ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

„Интеркапитал“ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 130659420, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков“ № 7А, и предоставящо инвестиционни консултации на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, съгласно Договор за предоставяне на консултантски услуги от 30.10.2007 г., като описание на функциите и задълженията на „Интеркапитал“ ЕООД е предоставена в т. 19.

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

22 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

22.1 Акционерен капитал

| | |
|--|---|
| Брой на емитираните акции: | Капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в размер на 200 000 (двеста хиляди) лева, разпределен на 200 000 (двеста хиляди) 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: | Няма промяна в броя на емитираните акции от началото на 2013 г. до момента. |
| Акции, които не представляват капитал: | Дружеството не е емитирало подобни акции. |
| Брой, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента: | Дружеството не притежава собствени акции. |
| Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка: | Към настоящия момент дружеството не е емитирало подобни ценни книжа. |
| Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции: | Нито едно лице не притежава опции върху капитала на който и да е член на групата, в която участва „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно по отношение на която и да е част от капитала на членовете на групата - „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД и „Тератрейдинг“ ЕООД. |
| История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени за периода, обхванат от историческата финансова информация: | От учредяването на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД до датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството е провело едно увеличение и едно намаление на капитала. Капиталът на Дружеството е увеличен от 50 000 лева до 9 000 000 лева чрез издаване на нови 8 950 000 обикновени, |

поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една, като увеличението е вписано в Търговския регистър с решение от 22.10.2007 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение.

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

22.2 Устав

Уставът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 28.02.2007 г. Уставът на дружеството е изменян от Общото събрание на акционерите на Дружеството, провеждани на 29.05.2007 г., 17.10.2007 г., 21.07.2008 г., 10.04.2009 г., 22.06.2009 г. и 23.04.2012 г.

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

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

22.2.1 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.

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

Съгласно чл. 34 от Устава Дружеството управлява и представлява от Съвет на директорите съобразно с изискванията на законодателството на Р България, настоящия Устав и Решенията на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите се състои от 3 (три) до 9 (девет) дееспособни физически и /или юридически лица, избрани от Общото събрание на акционерите, като една трета от тях са независими лица по смисъла на ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията на ТЗ и чл. 36 от Устава. Дружеството се

представлява от Изпълнителен директор. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, като членовете на управителния орган към момента са с мандат от 5 (пет) години, считано от датата на избирането им от Общото събрание. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на дружеството съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание. Правомощията и задълженията на Съвета на директорите са посочени съответно в чл. 40, 41 и 42 от Устава.

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

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

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

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

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

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

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

събрание.

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

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

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

Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в полза на Дружеството.

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

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

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

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Устава в чл. 29а предвижда възможност акционерите да упражнят правото си на глас и чрез кореспонденция. При гласуване чрез кореспонденция, вотът на акционера трябва да е получен по пощата, включително по електронната поща, или по куриер не по-късно от два дни преди деня, в който се провежда Общото събрание. В този случай

притежаваните от акционера акции се вземат предвид при определяне на кворума, а начинът на гласуване се отбелязва в протокола от Общото събрание.

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

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

22.2.6 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.

Уставът на дружеството не предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за освобождаване на членове на Съвета на директорите преди изтичането на мандата им.

22.2.7 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, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжен да уведоми КФН и Дружество, когато:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 23.04.2012 г., се създаде нов чл. 21b от Устава, с който Съветът на директорите се овластява в срок до 5 години от датата на провеждане на извънредното Общо събрание да взема

решение за издаване емисии варанти, облигации и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на дружеството може да достигне максимален размер от 150 000 000 лева.

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

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

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

22.2.9 Основания за прекратяване на дружеството

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

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

23 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

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

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

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

25 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

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

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

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

26 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към момента „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не притежава акции или дялове от капитала на други търговски дружества.

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

„ТЕРАТРЕЙДИНГ” ЕООД

*ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД*

НИКОЛАЙ МАЙСТЕР

*ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД*

МИХАЕЛА КОЛЕВА

*ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД*

Долуподписаните лица в качеството им на представляващи ИП „Интеркапитал Маркетс” АД с подписа си декларират, че при изготвянето на документа, са положили необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:

НИКОЛАЙ МАЙСТЕР

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД**

МИХАЕЛА КОЛЕВА

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД**

Долуподписаните лица в качеството им на представляващи „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД и ИП „Интеркапитал Маркетс” АД с подписа си, положен на – 29 май 2013 г., декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

НИКОЛАЙ МАЙСТЕР,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

НИКОЛАЙ МАЙСТЕР
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД

МИХАЕЛА КОЛЕВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД