

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа

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

ДАТА: 24.11.2014 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СЪДЪРЖАНИЕ

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

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

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

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

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

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

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

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

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

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

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

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

4.1 Секторни рискове

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции след задълбочен и 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Валутен риск. Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от 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. През месец юни 2014 г. международната рейтингова агенция Standard & Poor's понижи дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута с една стъпка от 'BBB/A-2' на 'BBB-/A-3' със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция изтъква като основна причина за ревизията на рейтинга нестабилната политическа ситуация. Според S&P сегашната политическа среда продължава да поставя предизвикателства за осъществяването на необходимите реформи за справяне с дългосрочни институционални и икономически проблеми и възпрепятства растежа. Като основен индикатор за недостатъчен растеж е посочен средният реален икономически растеж за периода 2010 г. - 2013 г., който е

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

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

Инфлационен риск. През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да 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 последната година и половина, към момента за България не са налице рискове от сериозна дестабилизация в икономическата политика на страната. През изминалите 20 години в България имаше няколко политически кризи и повечето бяха разрешени без значително влияние върху инвестиционната среда в дългосрочен план. Очаква се новото правителство, което следва да се формира при предстоящите парламентарни избори, да продължи да следва принципите на управление и външнополитическата ориентация на България като член на Европейския съюз и НАТО, която в това си качество, е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите 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. В резултат на промяната на демографската структура на населението се увеличава дялът на хората в работната сила, които не са достатъчно мобилни или са с ниска квалификация. Като следствие от това, през последните няколко години естествената норма на безработица се повиши до 10-11%. Съответно приносът ѝ към растежа на потенциалния БВП е отрицателен. При управлението на последните няколко правителства липсваха адекватни мерки за справяне с този проблем. Това е сред основните причини да се очаква допълнително увеличаване на естествената норма на безработица през следващите две години.

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

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

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

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

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

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

5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1 История и развитие на Дружеството

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

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

5.2 Важни събития

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

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

С решение от 08.06.2007 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение са вписани следните промени по фирменото дело на Дружеството: променя се системата на управление от едностепенна в двустепенна. Вписва се Надзорен съвет в състав 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 две увеличения и едно намаление на капитала.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	
Наименование	ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД

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

ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ

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

ДРУЖЕСТВО, ПРЕДОСТАВЯЩО ИНВЕСТИЦИОННИ КОНСУЛТАЦИИ

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

5.4 Инвестиции

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

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

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

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

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

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

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

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

Настоящи инвестиции в сферата на недвижимите имоти

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

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

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

В края на м. януари 2014 г. Съветът на директорите на дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД взе решение дружеството да встъпи като трето лице солидарен длъжник по Договор за лизинг от 17.12.2013 г. между „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ. С Договора за финансов лизинг на недвижими имоти № ВЛ 30/17.12.2013 г. „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ са сключили договор за

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

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

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

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

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

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

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

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

Планирани бъдещи инвестиции в сферата на недвижимите имоти

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ваканционни имоти

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

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

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

Търговски и жилищни площи

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

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

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

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

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

Земеделски земи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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