

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на

**3 962 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ
1 000 ЛЕВА**

ДАТА: 14 април 2015 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 № 337 - Е от 30.04.2015 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в 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 и междинните финансови отчети 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 допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите, издадени от „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 на „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.

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, оказващи влияние върху дружеството и сектора, в който оперира, са подробно представени в точка 4 от Регистрационния документ, а рисковите фактори, свързани с инвестирането в издадените облигации, са представени в точка 3 от Документа за предлаганите ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	5
2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
3	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
4	РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
	4.1 Рискрови фактори, свързани с дейността на Дружеството.....	8
	4.2 Систематични рискове.....	17
	4.3 Рискрови фактори, характерни за облигациите, предлагани частно (с последваща търговия на организиран пазар) 20	
5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	21
	5.1 История и развитие на Дружеството.....	21
	5.2 Важни събития.....	22
	5.3 Инвестиции.....	24
6	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	41
	6.1 Основни дейности.....	41
	6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството.....	46
	6.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството.....	47
	6.4 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция.....	47
7	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	49
8	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	50
	8.1 Макроикономическа рамка.....	50
	8.2 Пазар на недвижими имоти	55
	8.3 Жилищни имоти	56
	8.4 Ваканционни имоти	58
	8.5 Офис площи	58
	8.6 Търговски площи	59
	8.7 Индустриални и логистични площи	60
	8.8 Земеделска земя	62
9	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	64
10	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	65
	10.1 Информация за Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.....	65
	10.2 Други административни органи и ръководители на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.....	68
	10.3 Фамилни връзки между посочените в т. 10.1 от този документ лица.....	68
	10.4 Декларации на членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.....	68
	10.5 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи на Емитента.....	69
11	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	70
	11.1 Мандат на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.....	70
	11.2 Мандатът на настоящия Съвет на директорите:.....	70

11.3	Одитен комитет и комитет за възнагражденията	70
11.4	Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.....	70
12	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	71
12.1.	<i>Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента</i>	71
12.2.	<i>Информация, оповестявана по реда на чл. 145 от ЗППЦ.....</i>	71
13	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	73
13.1	Историческа финансова информация	73
13.2	Одитирана историческа годишна финансова информация.....	80
13.3	Междинна и друга финансова информация	80
13.4	Правни и арбитражни производства	80
13.5	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	80
14	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	82
14.1	Акционерен капитал.....	82
14.2	Устав.....	85
15	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	88
16	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	89
17	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	90

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 е отговорен за информацията, представена в този регистрационен документ. С подписите си в края на този документ 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.

Правният консултант АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“ е отговорен за правната информация, представена в този Регистрационен документ. С подписа си на последната страница на този документ управляващият съдружник на АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“ Виктор Токушев декларира, че при изготвянето на правната част на Регистрационния документ адвокатското дружество е положило необходимата грижа за съответствието на документа с изискванията на закона и че, доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в тази част от Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Членовете на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД Емилия Съева Съева, Михаела Николаева Колева и „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД (за информация виж. т. 10 от документа) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си на последната страница от този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че при изготвянето на Регистрационния документ (с изключение на правната част от него) са положили необходимата грижа за съответствието на документа с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите. Изпълнителният директор на Дружеството Емилия Съева с подписа си на последната страница декларира, че този документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – Наталия Амзина отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор - „ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ООД (за информация виж. 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 финансовите отчети и от одитора на Дружеството, с които тези лица декларират, че включената в проспекта информация от изготвените и одитирани финансови отчети не съдържа неверни, заблуждаващи или непълни данни.

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

На редовното годишно 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. е била 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 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и 31.12.2014 г.

Таблица 1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА ЗА ПЕРИОДА 31.12.2012-31.12.2014 Г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Общо приходи от дейността	–	–	48
Общо разходи по икономически елементи	(33)	(32)	(296)
Финансови приходи	--	--	335
Финансови разходи	(1)	(1)	(38)
Печалба/загуба преди облагане с данъци	(34)	(33)	49
Нетна печалба/загуба от дейността	(34)	(33)	49
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	(0.17)	(0.17)	0.01
Сума на активите	188	2 463	9 467
Нетекущи пасиви	–	–	4 089
Текущи пасиви	5	13	20
Собствен капитал	183	2 450	5 358
Основен капитал	200	2 500*	5 359
Брой акции (хил.бр.)	200	2 500*	5 359

*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. 13 от Регистрационния документ).

Данните в Таблица 2 са от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2014 г.

Таблица 2. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА КЪМ 31.12.2014 Г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели	31.12.2014
Общо приходи от дейността	48
Общо разходи по икономически елементи	297
Финансови приходи/разходи, (нето)	281
Печалба/загуба преди облагане с данъци	32
Нетна печалба/загуба от дейността	32
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	(0.01)
Сума на активите	10 027
Нетекущи пасиви	4 662
Текущи пасиви	23
Собствен капитал	5 342
Основен капитал	5 359
Брой акции (хил.бр.)	5 359

4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в облигациите, 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 облигации.

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 Рискови фактори, свързани с дейността на Дружеството

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, ваканционни имоти, търговски и офис площи, земеделски земи, като инвестициите могат да бъдат реализирани както чрез директна покупка на недвижими имоти, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

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 да

затрудни Дружеството при обслужване на лихвените плащания по облигационната емисия.

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 размерът на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

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, върху способността на компанията да посреща задълженията си, както и върху цената на финансовите инструменти, издадени от Дружеството, в т.ч. акции и облигации.

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. 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. В перспектива Дружеството възнамерява да продължи да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационни заеми. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за посрещане на задълженията по обслужване на привлечените средства.

При облигациите рискът е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационния заем. Рискът от невъзможност за посрещане на текущите задължения на Дружеството може да настъпи както при значително забавяне на плащанията от страна на клиентите, така и при неправилно управление на паричните потоци от дейността на компанията. Неправилното управление на паричните потоци и евентуално настъпването на ликвидна криза могат да доведат до непредвидени загуби и пропуснати ползи за Дружеството. Противодайствие на риска от намалена

ликвидност може да бъде постоянното поддържане на минимални парични наличности и правилното управление на паричните потоци.

Към момента Дружеството няма просрочени задължения. Ръководството на компанията има кредитна политика за оценка и контрол на финансовия риск. Поддържайки достатъчно ликвидни активи, емитентът се ангажира с редовното обслужване на облигационния заем.

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.

На 27.08.2014 г. Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД взе решение за нова процедура по увеличаване на капитала на компанията чрез издаване на 30 010 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев и с емисионна стойност от 1 лев. В тази връзка беше изготвен Проспект за първично публично предлагане на акции от 24.11.2014 г., който беше потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1042 – Е от 03.12.2014 г. Публичното предлагане беше проведено в периода 14.01.2015–17.03.2015 г., като в резултат на подписката капиталът на компанията беше увеличен с 1 306 000 нови акции. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да използва набраните средства за реализацията на нови инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти, както чрез преки, така и косвени инвестиции, а именно чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

Аналогична е и целта на облигационната емисия, която беше издадена от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД на 03.12.2014 г. съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 10.10.2014 г. и която е предмет на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар. Една част от средствата от емисията на стойност 271 хил.лв. бяха заплатени като първа вноска съгласно Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти на обща стойност 347 хил.лв. с вкл. ДДС. Поради неизпълнение на условията по договора от страна на продавача, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не успя да придобие имотите, предмет на договора, и към момента, заплатената вноска представлява вземане за Дружеството. В допълнение, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е направило авансова вноска в размер на 80 хил. лв. за покупка на земеделски земи на територията на Р. България.

На следващо място, с цел реализиране на краткосрочна доходност до момента на инвестиране на съответните средства пряко в имотния сектор, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

е предоставило краткосрочни заеми на трети лица на обща стойност 4 770 хил.лв. Заемополучателите също са приоритетно компании с експозиции в сегмента на недвижимите имоти. Подробна информация за предоставените заеми е предоставена в таблицата по-долу:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 14.04.2015 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване	Вид на вземането
1	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	11.2.2014	300 000,00	300 000,00	9.00%	11.8.2015	необезпечено
2	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	28.3.2014	58 000,00	58 000,00	9.00%	28.9.2015	необезпечено
3	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	21.5.2014	22 500,00	22 500,00	9.00%	21.5.2015	необезпечено
4	Декар ООД	не свързано лице	9.12.2014	200 000,00	179 308,34	6.20%	30.4.2015	обезпечено с 240 000 бр. поименни компенсационни бонове
5	Титан България ООД	не свързано лице	10.12.2014	100 000,00	100 000,00	8.00%	10.6.2015	необезпечено
6	Жаду ЕООД	не е свързано лице	11.12.2014	549 000,00	549 000,00	8.00%	11.6.2015	необезпечено
7	Титан България ООД	не свързано лице	16.12.2014	37 000,00	37 000,00	8.00%	16.6.2015	необезпечено
8	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	18.12.2014	38 000,00	28 369,09	8.00%	18.6.2015	необезпечено
9	Титан България ООД	не свързано лице	19.12.2014	48 500,00	48 500,00	8.00%	19.6.2015	необезпечено
10	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	23.12.2014	25 000,00	25 000,00	8.00%	23.6.2015	необезпечено
11	Пропърти Инвестмънтс ЕООД	не свързано лице	23.12.2014	780 000,00	780 000,00	6.50%	23.6.2015	необезпечено
12	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	29.12.2014	139 000,00	139 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
13	Титан България ООД	не свързано лице	9.1.2015	302 000,00	302 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
14	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	14.1.2015	220 000,00	220 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
15	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	14.1.2015	200 000,00	200 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
16	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	15.1.2015	54 450,00	54 450,00	8.00%	15.7.2015	необезпечено
17	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	4.2.2015	187 000,00	187 000,00	8.00%	4.8.2015	необезпечено
18	Жаду ЕООД	не е свързано лице	19.2.2015	36 500,00	36 500,00	8.00%	19.8.2015	необезпечено
19	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	12.3.2015	561 027,54	561 027,54	8.00%	12.9.2015	необезпечено
20	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	12.3.2015	240 000,00	240 000,00	8.00%	12.9.2015	необезпечено
21	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	17.3.2015	409 767,58	409 767,58	8.00%	17.9.2015	необезпечено
22	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	17.3.2015	45 900,00	45 900,00	8.00%	17.9.2015	необезпечено
23	Титан България ООД	не свързано лице	20.3.2015	140 100,00	140 100,00	8.00%	20.9.2015	необезпечено
24	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	27.3.2015	76 500,00	76 500,00	8.00%	27.9.2015	необезпечено
25	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	1.4.2015	30 000,00	30 000,00	8.00%	1.10.2015	необезпечено

Гореизброените заеми са отпуснати със средства на емитента както следва: 3 340 хил.лв. привлечени средства от облигационната емисия и 1 430 хил.лв. собствени средства на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Към днешна дата със средства от облигационния заем емитентът е закупил и облигации на стойност 218 хил. лв. от дружество, инвестиращо в недвижими имоти. Дъщерното дружество на емитента - „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД също има инвестиции в тези финансови инструменти. Облигациите са с атрактивна доходност в размер на 8.5% и приходите от тях могат да бъдат използвани за покриване на текущи разходи на компанията. 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	108	1 000 евро	8,50%	2	02.12.2020

Поради факта, че към настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е реализирало финансов резултат, свързан с инвестиции в недвижими имоти, само от продажба на акции и облигации, издадени от компании, опериращи в имотния сектор, счита се, че компанията няма доказана история в реализирането на преки инвестиционни проекти, постигането на определени инвестиционни цели или финансови резултати от преки инвестиции в сферата на недвижимите имоти. Отчитайки тези факти, Дружеството е привлякло за членове на управителния орган лица с доказани качества, квалификация и професионален опит.

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

След възстановяването на дейността на Дружеството през 2012 г. и след проведената процедура по увеличаването на капитала в периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г., в началото на 2014 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. Дружеството 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.

След издаването на настоящия облигационен заем, както и след проведената процедура по увеличение на капитала, която приключи успешно на 17.03.2015 г., рискът от неосъществяване на дейност за Дружеството намалява значително, тъй като компанията вече има възможност да инвестира парични ресурси при намирането на атрактивни инвестиционни проекти. С цел акумулиране на допълнителни средства за осъществяване на своите инвестиционни планове, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще продължи да следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на капитал (акционерен или дългов), 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.

Както беше отбелязано по-горе, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира да използва средствата от облигационната емисия, издадена съгласно решение на Съвета на директорите от 10.10.2014 г. и предмет на настоящия Проспект, както следва: за осъществяване на инвестиции в имотния сектор, както чрез директна покупка на недвижими имоти, в т.ч. имоти в процес на изграждане, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

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 след издаването на настоящия облигационен заем, 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. След издаването на настоящия облигационен заем в началото на декември 2014 г. и в резултат на

увеличението на капитала на емитента, което приключи успешно на 17.03.2015 г., „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД разполага с гъвкав ресурс от привлечен и собствен капитал, който ще му осигури необходимите средства за финансиране на оперативната и инвестиционната дейност. Дружеството ще се стреми да намали риска от недостиг на ликвидни средства чрез предприемане на инвестиции и строителни работи след внимателно разработване на инвестиционна програма и оптимизиране на разходите, свързани с реализацията ѝ.

Кредитен риск. Кредитният риск представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Във връзка с краткосрочната кредитна експозиция на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД към трети лица, Дружеството е изложено на кредитния риск, произтичащ от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. 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 установена 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 4 097 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 3 183 968.45 евро без ДДС.

Вземането на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ в размер на 4 097 хил.лв. възниква във връзка с изплатените от името на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД суми във връзка с 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.

Както беше отбелязано по-горе в настоящия документ, към днешна дата „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД има вземания по предоставени краткосрочни заеми с цел реализиране на текуща доходност на обща стойност 4 770 хил.лв. По-голямата част от тези вземания са необезпечени, поради което „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е изложено на кредитен риск във връзка с тези експозиции. Дружеството управлява този риск като внимателно проследява кредитната репутация на заемополучателите, анализира финансовата им стабилност и текуща ликвидност, както и възвращаемостта от оперативната им дейност. При една част от договорите за заем са заложили клаузи за предсрочна изискуемост в случай неспазване на определени условия, както и са договорени опции за предоставяне на гаранции и/или обезпечения. В допълнение заемите са предоставени на няколко компании, с което е минимизиран рискът, произтичащ от кредитна концентрация.

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 строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, земеделски кооперации, търговски банки, физически лица и други, въпреки че конкуренцията е по-слаба в сравнение с периода в началото на финансовата криза, тъй като голяма част от неефективните и неконкурентоспособни играчи в този сегмент

отпаднаха. Конкуренцията в сектора би могла да понижи маржовете на печалба на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

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

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.

4.2 Систематични 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 неотдашната глобална икономическа криза икономиката на България, включително брутният вътрешен продукт, нивата на растеж и заетост, са неблагоприятно засегнати от ефекта на доминото и подобни развия биха могли да се отразят на българската икономика в бъдеще.

Значително по-високите нива на суверенни дългове в някои страни от Еврзоната са засегнали националните икономики и рискът от свиването на ликвидността се е увеличил в Европейския съюз. По-нататъшно понижаване 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 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. Резултатите на емитента могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

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 2014 г. международната рейтингова агенция Standard & Poor's понижи за втори път през изминалата година дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута с една стъпка от 'BBB-/A-3' на BB+/B със стабилна перспектива. Така новият рейтинг вече попада в категорията неинвестиционен. Рейтинговата агенция изтъква като основна причина за ревизията на рейтинга слабости в надзора на банковата система, намаления икономически растеж и показатели за слаб дефлационен растеж. При предходното понижение мотивите на агенцията бяха свързани с нестабилната политическа ситуация. Въпреки това българската държава остава със стабилна перспектива в рейтинга поради ниската задлъжнялост на публичния сектор.

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

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.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Риск, свързан с безработицата. В резултат на промяната на демографската структура на населението се увеличава делът 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.

4.3 Рискови фактори, характерни за облигациите, предлагани частно (с последваща търговия на организиран пазар)

Подробна информация за рисковите фактори, характерни за облигациите, предлагани частно (с последваща търговия на организиран пазар), каквито са облигациите от настоящата емисия на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, е представена в т. 3 от Документа за предлаганите ценни книжа.

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 три 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 № 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. Ациите 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. капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в размер на 5 359 000 лева до м. март 2015 г., когато приключва поредната процедура по увеличение на капитала на Дружеството, описана по-долу в настоящия документ, в резултат на която акционерният капитал достига 6 665 000 лв.

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.

В края на 2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД издаде първа по ред емисия корпоративни облигации на обща стойност 3 962 000 лв., която е предмет на настоящия проспект. Облигационният заем беше реализиран съгласно решения на Съвета на директорите от 10.10.2014 г., 21.11.2014 г. и 28.11.2014 г. Подписката за издаване на облигационната емисия приключи успешно на 03.12.2014 г., като в резултат бяха издадени 3 962 броя обикновени, поименни корпоративни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми облигации със срок до падежа – 5 години от датата на сключване на облигационния заем, годишен купон в размер на 6% и шестмесечни купонни плащания. Облигациите са с номинална и емисионна стойност 1 000 лв.

Съгласно Предложението по чл. 205, ал. 3 от ТЗ за първично частно пласиране на настоящата емисия облигации, емисията е обезпечена със Застраховка „Разни финансови загуби“ при ЗАД „ОЗК-ЗАСТРАХОВАНЕ“ АД.

На проведеното на 22.12.2014 г. първо Общо събрание на облигационерите за довереник на облигационерите по емисията облигации, издадени от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД беше избрано „ИНВЕСТБАНК“ АД.

С решение на Съвета на директорите на Дружеството от 27.08.2014 г. е стартирана процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД чрез първично публично предлагане на акции, прието на основание овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 21а от Устава на Дружеството. Проспектът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за първично публично предлагане на 30 010 400 обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една, е одобрен с Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. на Комисията за финансов надзор. На 14.01.2015 г. Дружеството обяви начало на публичното предлагане, като първоначалният краен срок на подписката беше 04.03.2015 г. На 26.02.2015 г. Съветът на Директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, на основание чл. 84 от ЗППЦК, взе решение за удължаване срока на подписката с 13 дни, в резултат на което публичното предлагане приключи успешно на 17.03.2015 г., като капиталът на компанията беше увеличен с 1 306 000 нови акции. Новият акционерен капитал на емитента в размер на 6 665 000 лв. беше вписан по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 24.03.2015 г.

5.3 Инвестиции

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и 31.12.2014 г.

Таблица 3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА НА „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ЗА ПЕРИОДА 31.12.2012 – 31.12.2014 Г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели (в хил.лв.)	2012	2013	2014
Инвестиции в дъщерни предприятия	–	–	3000
Сума на нетекущите активи	–	–	3000

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2014 г.

Таблица 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА НА „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД КЪМ 31.12.2014 Г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели (в хил.лв.)	31.12.2014
Инвестиции в дъщерни предприятия	–
Разходи за бъдещи периоди	2
Сума на нетекущите активи	2

„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 2014 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.

Към момента Дружеството притежава инвестиции в традиционната енергетика в размер на 500 хил. лв. под формата на облигации, издадени от компания производител на електрическа енергия, а именно „ТЕЦ – Бобов Дол“ ЕАД. Тези инвестиции бяха продиктувани 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 понисък финансов риск спрямо акциите.

След успешното издаване на облигационната емисия, която е предмет на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализирало следните инвестиции: една част от средствата от емисията на стойност 271 хил.лв. бяха заплатени като първа вноса съгласно Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти на обща стойност 347 хил.лв. с вкл. ДДС. Поради неизпълнение на условията по договора от страна на продавача, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не успя да придобие имотите предмет на договора и към момента, заплатената вноса представлява вземане за Дружеството. Съгласно условията на предварителния договор за покупко-продажба на недвижимите имоти продавачът следваше да заличи учредените върху имотите ипотечи, за които „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД беше предварително уведомено, в срок до 19.12.2014 г. Тъй като продавачът не изпълни поетото задължение за заличаване на учредените ипотечи върху имотите включително и в допълнително предоставения срок, а именно 29.12.2014 г., предварителният договор за покупко-продажба на недвижимите имоти беше развален считано от 30.12.2014 г. и изплатената до момента сума от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД стана дължима от страна на продавача, ведно със законната лихва върху горепосочената сума от 271 хил.лв. от датата на плащането й. На 04.03.2015 г. страните подписаха споразумение във връзка с дължимото вземане към „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, съгласно което длъжникът (продавачът) следва да погаси задължението си към „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в срок до 31.12.2015 г., като на датата на падежа бъде заплатена и цялата дължима лихва, равняваща се на законната лихва върху вземането.

В допълнение, с цел реализиране на планираните инвестиции в сектора на недвижимите имоти, на 29.12.2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД отпусна заем в размер на 80 хил.лв. на „Декар“ ООД с цел закупуване на земеделски земи на територията на Р. България за срок от 6 месеца при лихва от 6.5%. Съгласно условията по договора, в срок от 3 месеца „Декар“ ООД следваше да предостави доказателство на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за закупуването на поне 130 декара земеделска земи, които впоследствие да бъдат придобити от заемодателя – „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. На 30.12.2014 г. страните се съгласиха заемодателят „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да придобие част от собствените земи на заемополучателя „Декар“ ООД, вследствие на което предоставената сума от 80 хил.лв. представлява ефективно авансово плащане за закупуване на земеделските земи.

На следващо място, с цел реализиране на краткосрочна доходност до момента на инвестиране на съответните средства пряко в имотния сектор, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е предоставило краткосрочни заеми на трети лица на обща стойност 4 770 хил.лв. Заемополучателите също са приоритетно компании с експозиции в сегмента на недвижимите имоти. Подробна информация за предоставените заеми е предоставена в таблицата по-долу:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 14.04.2015 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване	Вид на вземането
1	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	11.2.2014	300 000,00	300 000,00	9.00%	11.8.2015	необезпечено
2	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	28.3.2014	58 000,00	58 000,00	9.00%	28.9.2015	необезпечено
3	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	21.5.2014	22 500,00	22 500,00	9.00%	21.5.2015	необезпечено

4	Декар ООД	не свързано лице	9.12.2014	200 000,00	179 308,34	6.20%	30.4.2015	обезпечено с 240 000 бр. поименни компенсационни бонове
5	Титан България ООД	не свързано лице	10.12.2014	100 000,00	100 000,00	8.00%	10.6.2015	необезпечено
6	Жаду ЕООД	не е свързано лице	11.12.2014	549 000,00	549 000,00	8.00%	11.6.2015	необезпечено
7	Титан България ООД	не свързано лице	16.12.2014	37 000,00	37 000,00	8.00%	16.6.2015	необезпечено
8	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	18.12.2014	38 000,00	28 369,09	8.00%	18.6.2015	необезпечено
9	Титан България ООД	не свързано лице	19.12.2014	48 500,00	48 500,00	8.00%	19.6.2015	необезпечено
10	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	23.12.2014	25 000,00	25 000,00	8.00%	23.6.2015	необезпечено
11	Пропърти Инвестмънтс ЕООД	не свързано лице	23.12.2014	780 000,00	780 000,00	6.50%	23.6.2015	необезпечено
12	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	29.12.2014	139 000,00	139 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
13	Титан България ООД	не свързано лице	9.1.2015	302 000,00	302 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
14	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	14.1.2015	220 000,00	220 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
15	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	14.1.2015	200 000,00	200 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
16	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	15.1.2015	54 450,00	54 450,00	8.00%	15.7.2015	необезпечено
17	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	4.2.2015	187 000,00	187 000,00	8.00%	4.8.2015	необезпечено
18	Жаду ЕООД	не е свързано лице	19.2.2015	36 500,00	36 500,00	8.00%	19.8.2015	необезпечено
19	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	12.3.2015	561 027,54	561 027,54	8.00%	12.9.2015	необезпечено
20	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	12.3.2015	240 000,00	240 000,00	8.00%	12.9.2015	необезпечено
21	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	17.3.2015	409 767,58	409 767,58	8.00%	17.9.2015	необезпечено
22	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	17.3.2015	45 900,00	45 900,00	8.00%	17.9.2015	необезпечено
23	Титан България ООД	не свързано лице	20.3.2015	140 100,00	140 100,00	8.00%	20.9.2015	необезпечено
24	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	27.3.2015	76 500,00	76 500,00	8.00%	27.9.2015	необезпечено
25	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	1.4.2015	30 000,00	30 000,00	8.00%	1.10.2015	необезпечено

Гореизброените заеми са отпуснати със средства на емитента както следва: 3 340 хил.лв. привлечени средства от облигационната емисия и 1 430 хил.лв. собствени средства на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Към днешна дата със средства от облигационния заем емитентът е закупил и облигации на стойност 218 хил. лв. от дружество, инвестиращо в недвижими имоти. Дъщерното дружество на емитента - „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД също има инвестиции в тези финансови инструменти. Облигациите са с атрактивна доходност в размер на 8.5% и приходите от тях могат да бъдат използвани за покриване на текущи разходи на компанията. 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	108	1 000 евро	8,50%	2	02.12.2020

Към 14.04.2015 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 21 хил.лв., в т.ч. издадени от български и чуждестранни емитенти.

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.	663 хил.лв.		
БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД	50 000	1 лв.	44 хил.лв.		
ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ	108 077	1 лв.	53 хил.лв.		
Облигации					
Емитент	Брой на притежаваните ценни книжа	Единична номинална стойност	Купон	Брой плащания (годишно)	Дата на падежа
ТЕЦ-БОБОВ ДОЛ ЕАД	500	1 000 лв.	6,5%	2	15.04.2016
БГ ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС АД	108	1 000 евро	8,5%	2	02.12.2020

Настоящи инвестиции в сферата на недвижимите имоти

Към настоящия момент „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД има експозиции в сферата на недвижимите имоти по следните 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 14.04.2015 г. пазарната стойност на тези инвестиции на емитента възлиза на около 761 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 663 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 следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше 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 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. „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 1 726 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 във връзка с гореописания Договор за финансов лизинг са на стойност 4 097 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 14.04.2015 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, които са част от портфейла и на компанията-майка, 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	108	1 000 евро	8,50%	2	02.12.2020

След успешното издаване на облигационната емисия, която е предмет на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализирало следните инвестиции: една част от средствата от емисията на стойност 271 хил.лв. бяха заплатени като първа вноска съгласно Предварителен договор за

покупко-продажба на недвижими имоти на обща стойност 347 хил.лв. с вкл. ДДС. Поради неизпълнение на условията по договора от страна на продавача, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не успя да придобие имотите предмет на договора и към момента, заплатената вноска представлява вземане за Дружеството. Съгласно условията на предварителния договор за покупко-продажба на недвижимите имоти продавачът следваше да заличи учредените върху имотите ипотечи, за които „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД беше предварително уведомено, в срок до 19.12.2014 г. Тъй като продавачът не изпълни поетото задължение за заличаване на учредените ипотечи върху имотите включително и в допълнително предоставения срок, а именно 29.12.2014 г., предварителният договор за покупко-продажба на недвижимите имоти беше развален, считано от 30.12.2014 г. и изплатената до момента сума от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД стана дължима от страна на продавача, ведно със законната лихва върху горепосочената сума от 271 хил.лв. от датата на плащането й. На 04.03.2015 г. страните подписаха споразумение във връзка с дължимото вземане към „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, съгласно което длъжникът (продавачът) следва да погаси задължението си към „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в срок до 31.12.2015 г., като на датата на падежа бъде заплатена и цялата дължима лихва, равняваща се на законната лихва върху вземането.

В допълнение, с цел реализиране на планираните инвестиции в сектора на недвижимите имоти, на 29.12.2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД отпусна заем в размер на 80 хил.лв. на „Декар“ ООД с цел закупуване на земеделски земи на територията на Р. България за срок от 6 месеца при лихва от 6.5%. Съгласно условията по договора, в срок от 3 месеца „Декар“ ООД следваше да предостави доказателство на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за закупуването на поне 130 декара земеделска земи, които впоследствие да бъдат придобити от заемодателя – „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. На 30.12.2014 г. страните се съгласиха заемодателят „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да придобие част от собствените земи на заемополучателя „Декар“ ООД, вследствие на което предоставената сума от 80 хил.лв. представлява ефективно авансово плащане за закупуване на земеделските земи.

На следващо място с цел реализиране на краткосрочна доходност до момента на инвестиране на съответните средства пряко в имотния сектор, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е предоставило краткосрочни заеми на трети лица на обща стойност 4 770 хил.лв. Заемополучателите също са приоритетно компании с експозиции в сегмента на недвижимите имоти. Подробна информация за предоставените заеми е представена в таблицата по-долу:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 14.04.2015 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване	Вид на вземането
1	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	11.2.2014	300 000,00	300 000,00	9.00%	11.8.2015	необезпечено
2	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	28.3.2014	58 000,00	58 000,00	9.00%	28.9.2015	необезпечено
3	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	21.5.2014	22 500,00	22 500,00	9.00%	21.5.2015	необезпечено
4	Декар ООД	не свързано лице	9.12.2014	200 000,00	179 308,34	6.20%	30.4.2015	обезпечено с 240 000 бр. поименни компенсационни бонове

5	Титан България ООД	не свързано лице	10.12.2014	100 000,00	100 000,00	8.00%	10.6.2015	необезпечено
6	Жаду ЕООД	не е свързано лице	11.12.2014	549 000,00	549 000,00	8.00%	11.6.2015	необезпечено
7	Титан България ООД	не свързано лице	16.12.2014	37 000,00	37 000,00	8.00%	16.6.2015	необезпечено
8	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	18.12.2014	38 000,00	28 369,09	8.00%	18.6.2015	необезпечено
9	Титан България ООД	не свързано лице	19.12.2014	48 500,00	48 500,00	8.00%	19.6.2015	необезпечено
10	Тератрейддинг ЕООД	не свързано лице	23.12.2014	25 000,00	25 000,00	8.00%	23.6.2015	необезпечено
11	Пропърти Инвестмънтс ЕООД	не свързано лице	23.12.2014	780 000,00	780 000,00	6.50%	23.6.2015	необезпечено
12	Тератрейддинг ЕООД	не свързано лице	29.12.2014	139 000,00	139 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
13	Титан България ООД	не свързано лице	9.1.2015	302 000,00	302 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
14	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	14.1.2015	220 000,00	220 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
15	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	14.1.2015	200 000,00	200 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
16	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	15.1.2015	54 450,00	54 450,00	8.00%	15.7.2015	необезпечено
17	Тератрейддинг ЕООД	не свързано лице	4.2.2015	187 000,00	187 000,00	8.00%	4.8.2015	необезпечено
18	Жаду ЕООД	не е свързано лице	19.2.2015	36 500,00	36 500,00	8.00%	19.8.2015	необезпечено
19	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	12.3.2015	561 027,54	561 027,54	8.00%	12.9.2015	необезпечено
20	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	12.3.2015	240 000,00	240 000,00	8.00%	12.9.2015	необезпечено
21	Тератрейддинг ЕООД	не свързано лице	17.3.2015	409 767,58	409 767,58	8.00%	17.9.2015	необезпечено
22	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	17.3.2015	45 900,00	45 900,00	8.00%	17.9.2015	необезпечено
23	Титан България ООД	не свързано лице	20.3.2015	140 100,00	140 100,00	8.00%	20.9.2015	необезпечено
24	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	27.3.2015	76 500,00	76 500,00	8.00%	27.9.2015	необезпечено
25	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	1.4.2015	30 000,00	30 000,00	8.00%	1.10.2015	необезпечено

Гореизброените заеми са отпуснати със средства на емитента както следва: 3 340 хил.лв. привлечени средства от облигационната емисия и 1 430 хил.лв. собствени средства на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Към 14.04.2015 г. дъщерното дружество на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД - “БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД също има аналогична инвестиция под формата на предоставен заем, както следва:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 31.12.2014 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване
1	Марина Кейп Мениджмънт ЕАД	не е свързано лице	07.02.2014	42 196,39	42 196,39	9,00%	07.08.2015

Планирани бъдещи инвестиции в сферата на недвижимите имоти

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД възнамерява да използва средствата от настоящата облигационна емисия, както следва: за осъществяване на инвестиции в имотния сектор, както чрез директна покупка на недвижими имоти, в т.ч. имоти в процес на изграждане, така и чрез дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти, покупка на ограничени вещни права и покупка на вземания, обезпечени с недвижими имоти.

Дружеството възнамерява да инвестира в проблемни и подценени активи, в изграждането на нови обекти, като е възможно и придобиване на участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти. Инвестициите на дружеството ще бъдат насочени още и към покупката на земеделски земи. Възможно е „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД да реализира своите инвестиции в сферата на недвижимите имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права. Стремешът на компанията е да изгради дългосрочни позиции и да провежда гъвкава инвестиционна политика, която да е адекватна на пазарните условия в конкретния цикъл, в който се намира пазарът на недвижими имоти.

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

Ключовите допускания във връзка с инвестиционния план на Дружеството са свързани с развитието на конкретния сектор на дейност. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД предвижда постепенно възстановяване пазара на недвижими имоти, засилване на търсенето, повишаване цената на имотите, 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 Проспект „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД възнамерява да използва средствата, набрани от облигационния заем в следните направления в хоризонт от две години:

- за инвестиции във ваканционни имоти – до 1.4 млн.лв.
- за инвестиции в земеделски земи – до 2.5 млн.лв.

Набраните средства от предходното увеличение на капитала, проведено в периода декември 2013 – януари 2014 г., като изключим инвестицията в облигациите на „Топлофикация Русе“ ЕАД, която към настоящия момент е трансформирана в инвестиция в облигации на ТЕЦ – Бобов Дол 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 проспект 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,

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Български фонд за земеделска земя“ АД, и трите притежаващи преки инвестиции в недвижими имоти, вкл. и земеделски земи. В допълнение, част от средствата от облигационната емисия бяха инвестирани в облигации, издадени 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 осигуряват покриването на текущите разходи на компанията.

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. 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 настоящата облигационна емисия „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира отново да осъществява инвестиции в проблемни и подценени активи. Към настоящия момент 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.

Управителният орган на емитента възнамерява да използва част от средствата от настоящата облигационна емисия и за инвестиции в земеделски земи – сегмент, в който компанията планираше да насочи инвестиции и съгласно потвърдените с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. и Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. на Комисията за финансов надзор проспекти за публично предлагане на акции.

По-долу е представена подробна информация за инвестиционните намерения на Дружеството в близките две години.

Ваканционни имоти

Стратегическа цел на мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализацията на инвестиционни проекти в сектора на ваканционните имоти, приоритетно в курорта Боровец. Вследствие на неотдавнашната икономическа и финансова криза голяма част от строителните предприемачи изпитаха сериозни финансови затруднения и не успяха да завършат инвестиционните проекти, които бяха стартирали. Рязкото свиване на банковото кредитиране в строителния сектор, също беше фактор, който допринесе за наличието понастоящем на множество незавършени проекти, по които строителните дейности са преустановени за неопределен срок от време. Голяма част от тези проекти, бидейки обезпечени по предоставените за реализацията им заеми, вече са собственост на самите кредитори. Такива проекти преобладават най-вече в сферата на имотите в ски курортите, който сектор се възстановява най-бавно след икономическата и финансова криза. Въпреки това обаче и обстоятелството, че интересът все още е далеч от този по време на 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 преставяват проблемни активи, са на разположение за продажба на атрактивни цени. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се е насочило приоритетно към курорта Боровец в качеството му на най-стария ски курорт в България, който същевременно е и най-близкият до София (едва на 68 км разстояние).

Компанията планира да инвестира в този сегмент до 1.4 млн. лв. от средствата, набрани от настоящата облигационна емисия. Намеренията на Дружеството са, след покупката на даден проект в процес на изграждане, последният да бъде завършен със 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, Народното събрание, ул. Славянска, ул. Цар Иван Шишман, ул. Добруджа.

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

По данни на агенциите за недвижими имоти през последните две тримесечия на 2014 г. се наблюдава силен интерес и завръщане от страна на търговците към централните градски улици в София, където предлагането в топ локациите не е достатъчно да удовлетвори търсенето. В резултат цените на наемите бележат покачване. Според данни на международната компания за недвижими имоти Cushman & Wakefield наемите на столичния булевард "Витоша" са достигнали 528 евро на кв.м годишно (44 евро/кв.м месечно), с 10% над миналогодишната стойност от 480 евро на кв.м. Интересът към главните търговски улици се възвръща, тъй като те все още имат няколко ключови привлекателни характеристики за търговците – ограничено предлагане на площи и съответно ниска конкуренция в съчетание със стабилен трафик. 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., които се очаква да бъдат акумулирани чрез нови увеличения на капитала на емитента.

Земеделски земи

С настоящата облигационна емисия Дружеството планира реализиране на инвестиции и в сегмента на земеделските земи. От средствата, набрани от облигационния заем емитентът възнамерява да вложи 2.5 млн. в този под-сектор на недвижимите имоти. 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, 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, 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.

Към момента на съставяне на този Регистрационен документ Дружеството няма преки инвестиции в имотния сектор, които да са в процес на изпълнение, с изключение на ефективното авансово плащане в размер на 80 хил.лв. за закупуване на земеделска земя от Декар ООД.

Тук следва да отбележим, че към настоящия момент не всички средства, набрани от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в резултат на подписките за увеличение на капитала, проведени съгласно проспекти за публично предлагане на акции, одобрени от КФН с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. и Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г., както и в резултат на настоящата емисия облигации, са инвестирани съгласно инвестиционните намерения, разписани от емитента в гореописаните проспекти, както и в предложението за записване на настоящия облигационен заем. Така например в проспекта, одобрен от КФН с Решение № 649-Е от 15.08.2013 г. бяха заложили инвестиции в сектора на възобновяемите енергийни източници, които Дружеството не реализира. Причината за това беше 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. Като алтернатива на инвестициите в сектора на възобновяемите енергийни източници „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се насочи към традиционната енергетика чрез закупуването на облигации, издадени от „Топлофикация Русе“ АД - компания, производител на топлоенергия, която инвестиция впоследствие беше трансформирана в облигации, издадени от ТЕЦ-Бобов Дол ЕАД – производител на електрическа енергия.

Към днешна дата основното разминаване между инвестиционните намерения, разписани в гореспоменатите проспекти за увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ

ГРУП” АД, както и в предложението за записване на настоящата облигационна емисия и реално извършените инвестиции представляват предоставените от емитента заеми на трети лица, чиято главнична стойност понастоящем е 4 770 хил.лв. Предоставените заеми са подробно описани по-горе в настоящия документ. Тези инвестиции са с краткосрочен хоризонт и представляват алтернативни вложения с атрактивна доходност до намиране и стартиране на преки инвестиционни проекти от страна на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в сектора на недвижимите имоти. Ключова причина за забавянето при инвестирането на набираните от емитента средства в резултат както на подписките за увеличението на капитала, така и за издаването на облигационния заем е обстоятелството, че при гореспоменатите подписки емитентът акумулира по-малък обем парични средства от очаквания, което възпрепятства незабавното им инвестиране в конкретно планирани проекти непосредствено преди подписките поради недостатъчност на набрания капитал. Това предполага временното им инвестиране в краткосрочни доходносни експозиции като предоставените заеми до намирането на подходящи преки инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти, за които емитентът ще разполага с достатъчен паричен ресурс за незабавното им стартиране. Т.е. забавата при изпълнението на инвестиционните намерения, разписани от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в проспектите за увеличение на капитала и в предложението за издаване на настоящата облигационна емисия е поетапното набиране на паричен ресурс от страна на емитента. Очакванията на компанията са, че след последното увеличение на акционерния капитал, което приключи на 17.03.2015 г., Дружеството в краткосрочен хоризонт ще има готовност за стартиране реализацията на първите си преки инвестиционни проекти в имотния сектор, като използва паричен ресурс и от вземанията си по предоставените заеми на трети лица.

Тук следва да отбележим, че Емитентът вече има реализирани инвестиции в сегмента на недвижимите имоти (подробно описани по-горе), а именно чрез учредяването на дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, което има експозиции към имотния сектор, чрез авансовото плащане в размер на 80 хил.лв. за закупуване на земеделска земя, както и и чрез покупката на акции и облигации от компании, опериращи в сегмента на недвижимите имоти.

5.3.1 Описание на главните инвестиции на Емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

Главните инвестиции на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, направени от датата на последните публикувани финансови отчети, а именно годишен одитиран неконсолидиран и междинен консолидиран към 31.12.2014 г., са реализирани след издаването на облигационната емисия, за която се цели допускане до търговия на регулиран пазар с настоящия Проспект.

С цел реализиране на краткосрочна доходност до момента на инвестиране на съответните средства пряко в имотния сектор, след 31.12.2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е предоставило краткосрочни заеми на трети лица на обща стойност 2 503 хил.лв. Заемополучателите също са приоритетно компании с експозиции в сегмента на недвижимите имоти. Подробна информация за предоставените заеми е представена в таблицата по-долу:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 14.04.2015 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване	Вид на вземането
1	Титан България ООД	не свързано лице	9.1.2015	302 000,00	302 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
2	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	14.1.2015	220 000,00	220 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
3	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	14.1.2015	200 000,00	200 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
4	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	15.1.2015	54 450,00	54 450,00	8.00%	15.7.2015	необезпечено
5	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	4.2.2015	187 000,00	187 000,00	8.00%	4.8.2015	необезпечено
6	Жаду ЕООД	не е свързано лице	19.2.2015	36 500,00	36 500,00	8.00%	19.8.2015	необезпечено
7	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	12.3.2015	561 027,54	561 027,54	8.00%	12.9.2015	необезпечено
8	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	12.3.2015	240 000,00	240 000,00	8.00%	12.9.2015	необезпечено
9	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	17.3.2015	409 767,58	409 767,58	8.00%	17.9.2015	необезпечено
10	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	17.3.2015	45 900,00	45 900,00	8.00%	17.9.2015	необезпечено
11	Титан България ООД	не свързано лице	20.3.2015	140 100,00	140 100,00	8.00%	20.9.2015	необезпечено
12	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	27.3.2015	76 500,00	76 500,00	8.00%	27.9.2015	необезпечено
13	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	1.4.2015	30 000,00	30 000,00	8.00%	1.10.2015	необезпечено

Гореизброените заеми са отпуснати със средства на емитента както следва: 1 455 хил.лв. привлечени средства от облигационната емисия и 1 048 хил.лв. собствени средства на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, вкл. средства, набрани от увеличението на капитала на Дружеството, което приключи на 17.03.2015 г. и което е описано по-горе в настоящия документ.

Междувременно в периода 01.01.2015 – 14.04.2015 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е продало облигациите си, издадени от „Топлофикация-Русе“ АД и със средствата от тази инвестиция е закупило облигации, емитирани от ТЕЦ – Бобов Дол ЕАД. Вторите облигации са с по-висок купон в размер на 6,5% в сравнение с 6% при „Топлофикация-Русе“ АД.

От своя страна дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е увеличило вземането си към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ от 3 746 хил.лв. на 4 097 хил.лв. във връзка с плащания, извършени от „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД през месеците януари, февруари и март в размер на 351 хил.лв. в качеството му на солидарен длъжник по Договора за финансов лизинг, описан в т. 5.3 по-горе (в частта Настоящи инвестиции в сферата на недвижимите имоти, подточка 2).

5.3.2 Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.

Управителният орган на Дружеството не е поемал твърди ангажименти и не е сключвал договори или влизал в преговори за бъдещи инвестиции с изключение на сключения на 29.12.2014 г. договор за заем в размер на 80 хил.лв. с „Декар“ ООД, съгласно който на 30.12.2014 г. страните се съгласиха заемото да придобие част от собствените земи на заемополучателя „Декар“ ООД, вследствие на което предоставената сума от 80 хил.лв. представлява ефективно авансово плащане за закупуване на земеделските земи.

5.3.3 Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за

изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.3.2.

За реализиране на ангажиментите, посочени в предходната точка, Дружеството ще използва средства от облигационната емисия, за която се цели допускане до търговия на регулиран пазар с настоящия проспект.

За реализиране на цялостната си инвестиционна стратегия, Дружеството възнамерява да използва средства както от настоящия облигационен заем, така също и собствен капитал. В перспектива компанията може да предприеме издаването на нови облигационни емисии или финансиране посредством банкови кредити.

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.

6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 Основни дейности

Предмет на дейност

„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.

Описание на главни категории продукти

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

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

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

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

1. поземлени имоти в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за курортни, жилищни, търговски, общественообслужващи, производствени, складови, вилни, спортни и развлекателни функции.
2. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи.

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

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

Към датата на съставяне на настоящия Проспект „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД възнамерява да използва средствата, набрани от облигационния заем в следните направления в хоризонт от две години:

- за инвестиции във ваканционни имоти – до 1.4 млн.лв.
- за инвестиции в земеделски земи – до 2.5 млн.лв.

По-долу е представена подробна информация за инвестиционните намерения на Дружеството в близките две години.

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 преставляват 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 1.4 млн. лв. от средствата, набрани от настоящата облигационна емисия. Намеренията на Дружеството са, след покупката на даден проект в процес на изграждане, последният да бъде завършен със 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, Народното събрание, ул. Славянска, ул. Цар Иван Шишман, ул. Добруджа.

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

По данни на агенциите за недвижими имоти през последните две тримесечия 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. Според данни на международната компания за недвижими имоти Cushman & Wakefield

наемите на столичния булевард "Витоша" са достигнали 528 евро на кв.м годишно (44 евро/кв.м месечно), с 10% над миналогодишната стойност от 480 евро на кв.м. Интересът към главните търговски улици се възвръща, тъй като те все още имат няколко ключови привлекателни характеристики за търговците – ограничено предлагане на площи и съответно ниска конкуренция в съчетание със стабилен трафик. 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., които се очаква да бъдат акумулирани в резултат на нови увеличения на капитала на емитента.

Земеделски земи

С настоящата облигационна емисия Дружеството планира реализиране на инвестиции и в сегмента на земеделските земи. От средствата, набрани от облигационния заем, емитентът възнамерява да вложи 2.5 млн. Таргет дестинации ще бъдат земите в районите на градовете Видин, Монтана, Враца, Ловеч, Плевен и Хасково. Според проучванията на компанията, земеделските земи в тези райони все още не са достигнали ценовите тавани, както например земите в района на Добруджа и поради това предпоставят достигане на ценови равнища от 1 500 лв. за декар в средносрочен план.

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

Инвестиционни цели

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

Инвестиционна политика

Дружеството ще се стреми да подбира своите инвестиции основно в сектора на

недвижимите имоти, но би разгледало и евентуално реализирало и инвестиции в други сектори за в бъдеще.

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

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

Финансиране

Дружеството ще финансира дейността си чрез:

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

До издаването на настоящия облигационен заем „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е ползвало заемни средства под формата на банкови кредити и/или търговски заеми, в това число и други облигационни заеми. Дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към 31.12.2014 г. е получило търговски заеми на обща стойност 571 хил.лв., описани по-долу в т. 13 от настоящия документ.

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 земища, в които ще съсредоточи дейността си по закупуване, комасиране и арендоване.

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

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

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

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

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

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към този момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само собствен капитал или само дълг. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели.

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

Срок на реализация на проекта. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до продажбата на имота от дружеството, съответно до сключване на договори за наем/лизинг или предоставяне за управление на имота. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект (например продажба или отдаване под наем на сграда) да бъдат продавани или отдавани под наем, много

обособени имоти (например апартаменти, офиси и търговски площи в бизнес център), срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последната част от проекта; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи или директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

Ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на развитието (изграждането) на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове, като напр. рискове от промяна на продажните цени на недвижими имоти или от промяна на наемните плащания (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти, виж. *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. Дружеството планира да финансира част от 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.

Описание на новите продукти и/или дейности

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

6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството

Инвестиционната политика на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е насочена към реализирането на проекти, свързани с придобиване и продажба на недвижими имоти. Дружеството възнамерява да осъществява дейност приоритетно на територията на Р. България, но не изключва реализирането на инвестиционни проекти и в чужбина. В сферата на недвижимите имоти в страната дружеството ще функционира в силно конкурентна среда. Като се отчете широкият спектър на бъдещи инвестиционни проекти на

Дружеството, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

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

До настоящия момент Дружеството не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в сферата на недвижимите имоти и съответно не е реализирало приходи от такава. Дружеството има инвестиции в дялови участия и облигации на компании, опериращи основно в сегмента на недвижимите имоти и енергийния сектор. По-голямата част от приходите на Дружеството в периода, обхванат от историческата финансова информация (01.01.2012 г. - 31.12.2014 г.) са формирани през второто и третото тримесечие на 2014 г. и представляват приходи от лихви и дивиденди, съответно от акциите и облигациите, закупени от Дружеството в началото на 2014 г.

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

Към настоящия момент не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, с изключение на глобалната финансова криза. В края на 2008 г. дружеството стратира процедура по намаляване на капитала на компанията с 8 800 000 лв. Това решение беше породено от няколко фактора. На първо място, още в началото на 2008 г. очакванията на мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за развитието на пазара на недвижими имоти бяха влошени, като тези очаквания реално започнаха да се оправдават през втората половина на 2008 г. В допълнение през третото тримесечие на 2008 г. кредитният ресурс за инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти напълно изчезна. На следващо място основният акционер на Дружеството беше полска инвестиционна компания, която предпочете да алокира средствата си в проекти в други държави. Началото на финансовата криза предполагаше най-малкото повишени трудности при реализацията на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти. Тези очаквани трудности (по-ниски продажни цени и наеми и по-дълги очаквани срокове на реализация) доведоха до значително понижаване на очакваната възвръщаемост от потенциалните проекти, разглеждани от Дружеството. Също така, цената на парцелите (УПИ и други) не отрази веднага ефектите от финансовата криза. От друга страна, както вече отбелязахме кредитният ресурс за съ-финансиране на проекти за развитие на недвижими имоти изчезна почти незабавно след фалита на Лиман Брадърс през септември 2008 г. и дори днес (6 години по-късно) остава трудно достъпен и ограничен. Това е и причината, поради която Дружеството възнамерява да реализира планираните инвестиционни проекти основно със собствени средства и дългово финансиране по формата на облигационна емисия, 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 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция

Конкументните 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

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД е едноличен собственик на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, притежавайки 100 % от акциите с право на глас в дружеството. В икономическата група на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не участват други дружества.

Дъщерни дружества

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД има едно дъщерно дружество с наименование „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец”, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3.

„БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е учредено по решение на Съвета на директорите на БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД от 21.01.2014 г., овластен съобразно изискванията на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК с решение от извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 13.01.2014 г. Капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ИМО” ЕАД е в размер на 3 000 000 (три милиона) лева, разпределен в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност от 1 (един) лев, и е записан изцяло от едноличния собственик на капитала - „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД;

При учредяване на Дружеството Едноличният собственик на капитала е внесъл 100 % (сто процента) от номиналната стойност на всяка акция, равняващи се на 3 000 000 (три милиона) лева.

Съществуването на дъщерното дружество не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Дъщерното дружество има едностепенна система на управление, като органите му са Едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите. Първият съвет на директорите е избран за срок от 3 години и се състои от трима членове, както следва: Николай Викторович Майстер, Евгени Петров Павлов и Емилия Съева Съева.

Николай Майстер е изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента до 15.07.2014 г., когато е освободен от длъжността, като за нов член на Съвета е избрана Емилия Съева.

8 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

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

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

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Министерство на финансите – www.minfin.bg;

Обединена Българска Банка – www.ubb.bg;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

Бългериан Пропертис – www.bulgarianproperties.bg ;

АДРЕС недвижими имоти – www.address.bg;

Фортън Интернешънъл – www.forton.bg;

и други цитирани по-долу в текста;

Към настоящия момент не е налице значителна неблагоприятна промяна в перспектите на емитента от датата на последно публикувания одитиран финансов отчет.

8.1 Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. По-долу са представени данни и кратко описание на макро показатели през периода 2013 г. – 2014 г., както и техните очаквани стойности през 2015 г.

През 2014 година БВП на страната има малък, но постоянен растеж за всяко тримесечие като в края на годината е 82 089 млрд., което е повече от този за 2013 година (80 282 млрд)². Основен фактор, който спомогна за растежа е фискалната политика През изминалата година политиката беше на умерено разхлабване, като най-големият фактор влияещ тези действия беше увеличаването на капиталовите разходи с 1.4 п.п от БВП до ниво от 6.5%, спрямо 5.1% през предходната и 4.5% средно за периода 2010-12. Увеличаването на дефицита в публичните финанси (с 1.8 п.п. от БВП до очаквано ниво от 3.6% през 2014 година спрямо 1.8% година по-рано) също се дължеше на увеличаването на капиталовите разходи. През 2015 г. година се очаква фискалната политика да бъде неутрална по отношение на растежа. В бюджета за 2015 година се предвижда намаляване на дефицита с 0.6% от БВП, като очакванията са това да стане чрез намаляване на текущите разходи за заплати и

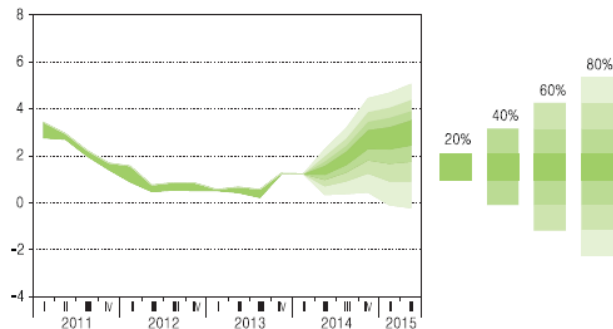
² Източник: Българска Народна Банка, www.bnb.bg

подобряването на събираемостта на приходите. Спадът в капиталовите разходи пък ще доведе до скромно намаляване на дефицита в размер на 0.2% . Ветрилообразната графика, представящата прогнозата на БНБ за ръста на БВП (виж графика 1), очертава като най-вероятен сценарии повишение на ръста на икономиката и достигане до нива от 3% ръст на годишна база през второто тримесечие на 2015г.³

Графика 1

Ветрилообразна графика за очаквания годишен темп на изменение на БВП

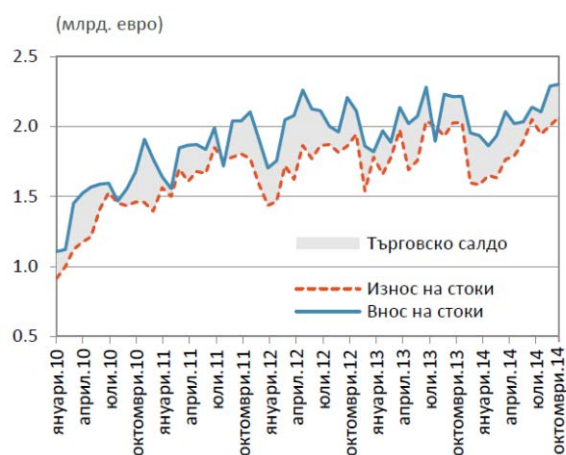
(%)



Източник: Министерство на финансите

В периода януари - октомври 2014 г., балансът на текущата сметка беше положителен в размер на 349.2 млн. евро, което е 0.8% от БВП. Търговският баланс се влоши до дефицит от 237 млн. евро през октомври, след като ръстът на вноса достигна 4% на годишна база, докато нарастването на износа е 1.9%. За първите десет месеца на 2014 г., износът се понижил с 1.4%, докато вносът показва ръст от 0.9 % спрямо този период предходната година⁴. Графика 2 представя динамиката на външната търговия в периода 2010 – 2014 г.

Графика 2 Динамика на външната търговия



³ Източник: Българска Народна Банка, www.bnb.bg

⁴ Източник: Министерство на финансите, www.minfin.bg

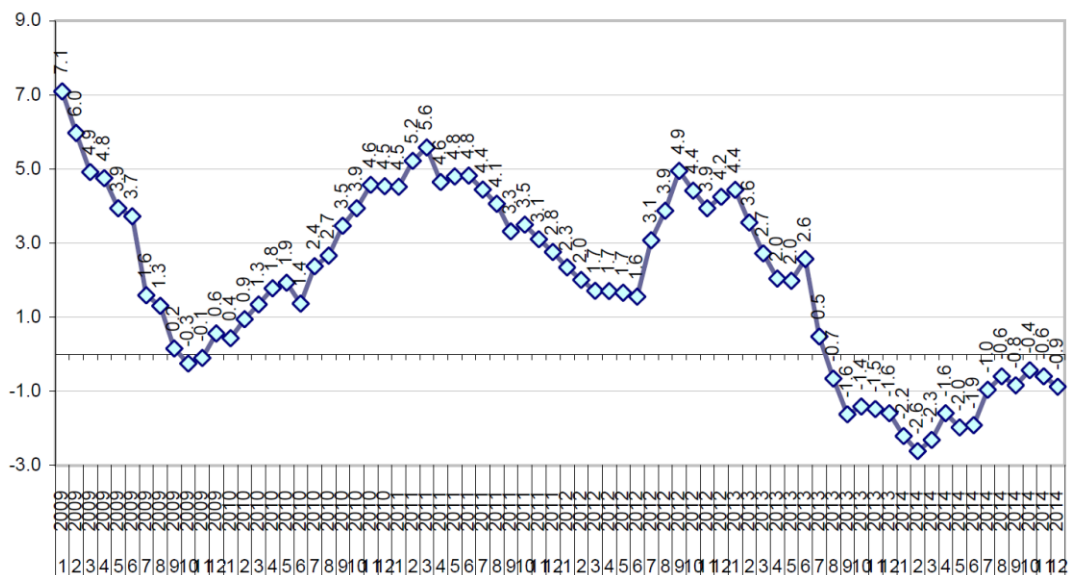
Източник: Министерство на финансите

Брутният външен дълг към края на октомври 2014 г. нарасна с 5.2% на годишна база като възлиза на 38.7 млрд. евро, което е 96.1% от БВП. Това нарастване се дължи главно на увеличаването на дълга на сектор Държавно управление, който се е повишил с 52.1% на годишна база, достигайки до 4.9 млрд. евро, което е 12.2% от БВП. Външният дълг за другите сектори не се променил съществено спрямо 2013 г., който е в размер на 12 млрд. евро.

Паричното предлагане се сви с 1.2% на годишна база през ноември 2014 г., като през октомври отчете нарастване до 5.9%. Тази промяна се дължи главно на отразяването изваждането на балансите на „Корпоративна Търговска Банка“ АД от паричната статистика. Това се отрази негативно на широките пари и доведе до техен спад с 6.6%. Този спад беше отразен главно чрез 27% месечно понижаване на депозитите, договорени за ползване след предизвестие и 4.7% свиване на депозитите с договорен матуриретен срок. Поради по-слабото увеличение на овърнайт депозитите с 17.1% на годишна база спрямо 21.7% предходния месец се наблюдава забавяне до 15.3% на годишна база на паричния агрегат М1 (монетите и банкнотите в обръщение, заедно с разплащателните сметки) от 18.6% през октомври 2014 г.⁵

На графика 3 се наблюдава темпа на инфлацията от 2009 година до 2014 година. Отчетената инфлация за декември 2014 г. е с ръст от 0.3% спрямо предходния месец. Това се дължи в голяма степен на сезонното поскъпване на услугите.

Графика 3 Инфлация



Източник: Министерство на финансите

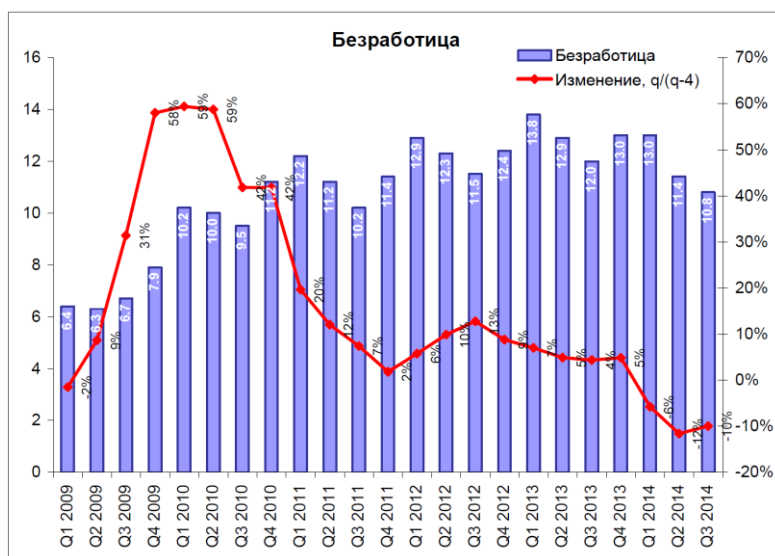
Цените на самолетните билети показва силно повишение с 57.3% поради силно

⁵ Източник: Обединена Българска Банка, www.ubb.bg

натовареният туристически сезон, което допринася с 0.69 пункта към общата инфлация. Ценните на организирания почивки и настаняването във ваканционните центрове и курорти също нарасна в началото на зимния туристически сезон, съответно с 27% и 9.4%, като те добавиха още 0.29% към месечния темп на инфлация. Поевтиняването на горивата с 3% спрямо месец ноември 2014 г., се компенсира с увеличаването с 0.26% в сектора на услугите. Цените на хранителните продукти от своя страна показват понижение с 0.6% през декември спрямо предходния месец и също допринасят за изваждане на още 0.14 % от общата инфлация. Административните цени, заедно с алкохолните и тютюневите изделия не отчетат промяна в сравнение с месец ноември 2014 г., но неенергийните промишлени стоки бяха по-евтини с 0.3%. Средно годишният темп на инфлация през 2014 г. беше 1.6%, докато дефлацията по месеци на година база се ускори незначително до 2% в края на годината⁶.

Според данни на Агенцията по заетостта, през месец декември 2014 г., безработицата отбелязва спад до 10.7%, като за цялата 2014 година безработните са намалели с 50 000 души. Има положителна тенденция при увеличаването на работещите в реалната икономика с 21 000 души повече в сравнение с 2013 година (виж Графика 4). От началото на кризата, 2014 е годината в която са обявени най-голям брой работни места от реалния сектор.

Графика 4 Безработица



Източник: Министерство на финансите

На Графика 5 представя промяна в бизнес климата към края на 2014 година в сравнение с 2013 година. Въпреки ръста на годишна база за първите две тримесечия на 2014 година и последващият спад, климатът е бил значително по-добър от 2013. Това е резултат от влошените оценки от страна на строителния бизнес, където се наблюдава значителен спад в поръчките и от търговците на дребно, при които са

⁶ Източник: Министерство на финансите, www.minfin.bg

намалели продажбите.⁷

Графика 5 Бизнес Климат



Източник: Министерство на финансите

Отпуснатите кредити за частния сектор намаляха със 7.4% на годишна база, въпреки ръстът в края на месец октомври от 2.4%. Това отново се отдава на факта, че паричната статистика от „Корпоративна Търговска Банка“ АД се изключва. С 11.5 % беше годишното намаление на корпоративните кредити, докато при потребителските кредити се наблюдава запазване на годишният темп на нарастване от предходния месец от 0.7%. Въпреки слабото забавяне от 0.1% през ноември, при жилищните кредити също се наблюдава запазване на положителния годишен ръст. Лошите и реструктурираните кредити се понижиха с 1.9% на годишна база през ноември 2014 г., но техният дял в общия размер на кредитите за фирми и домакинства нарасна до 19.3% от 18.2% месец по-рано.⁸

Графика 6 Кредити на частния сектор



⁷ Източник: Министерство на финансите, www.minfin.bg

⁸ Източник: Министерство на финансите, www.minfin.bg

Средно претеглените лихвени проценти по кредитите за нефинансови предприятия през ноември се увеличиха с 43 базисни точки до 7.4%, като за месец октомври те бяха 6.9%. Средният лихвен процент при отпускане на потребителски кредити се е повишил с 3 базисни точки, докато този при жилищните кредити е намалял със 17 б.т. Обемът на отпуснати кредити е с 18.3% по-висок в сравнение ноември месец година по-рано.

Средно претеглените лихвени проценти по срочни депозити в лева, евро и щатски долари намаляха през ноември. Лихвите по левови депозити се понижиха на 23 б.т, докато година по рано те бяха със 117 б.т по-високи. Лихвите по депозити в евро намаляха с 16 б.т, а тези в долари с 8 б.т, докато година по-рано те бяха съответно с 123 б.т и 34 б.т повече. Общият обем на привлечените депозити през ноември беше в размер на 1.8 млрд, лв, което е с 16% по-малко в сравнение с 2013 г.

Графика 7 представя преките чужди инвестиции от 2007 година към момента. За 2013 година преките инвестиции са в размер на 1.275 млрд. евро, като към третото тримесечие за 2014 година има малък спад и общият и размер възлиза на 1.224 млрд. евро.

Графика 7



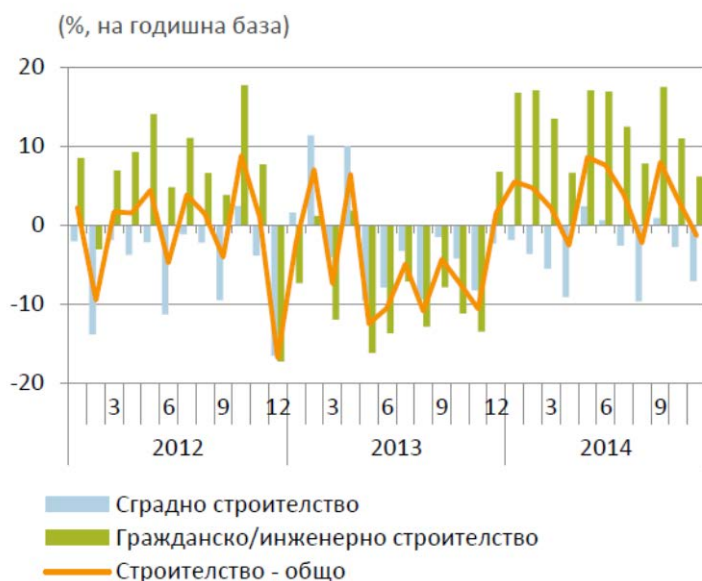
Източник: Министерство на финансите

8.2 Пазар на недвижими имоти

Индексът на строителната продукция се понижи с 1.4 % за декември 2014 спрямо същият месец година по-рано (виж Графика 8). Понижението при строителството на сгради е до 7.1%, докато при гражданското строителство то е до 6.1%.⁹

⁹ Източник: Министерство на финансите, www.minfin.bg

Графика 8 Индекс на строителната продукция



Източник: Министерство на финансите

Според изчисленията на BULGARIAN PROPERTIES на база данните на НСИ, цените на имотите в София са нараснали номинално с +2.9% през 2014 г., а средно за страната номиналният ръст е +0.5%. След отчитане на инфлация годишните данни стават още по-категорични – реалният ръст на цените в София за 2014 г. е +4.5%, а средно за страната е +2.1%.

Според представените данни от НСИ, пазарът в София се възстановява и развива много по-бързо от всички други градове в страната. През четвъртото тримесечие на 2014 г. средните цени на жилищата в София са регистрирали реален годишен ръст (спрямо 4-то тримесечие на 2013 г.) от +5%. Спрямо предходното тримесечие реалният ръст в София е бил +1.72%.

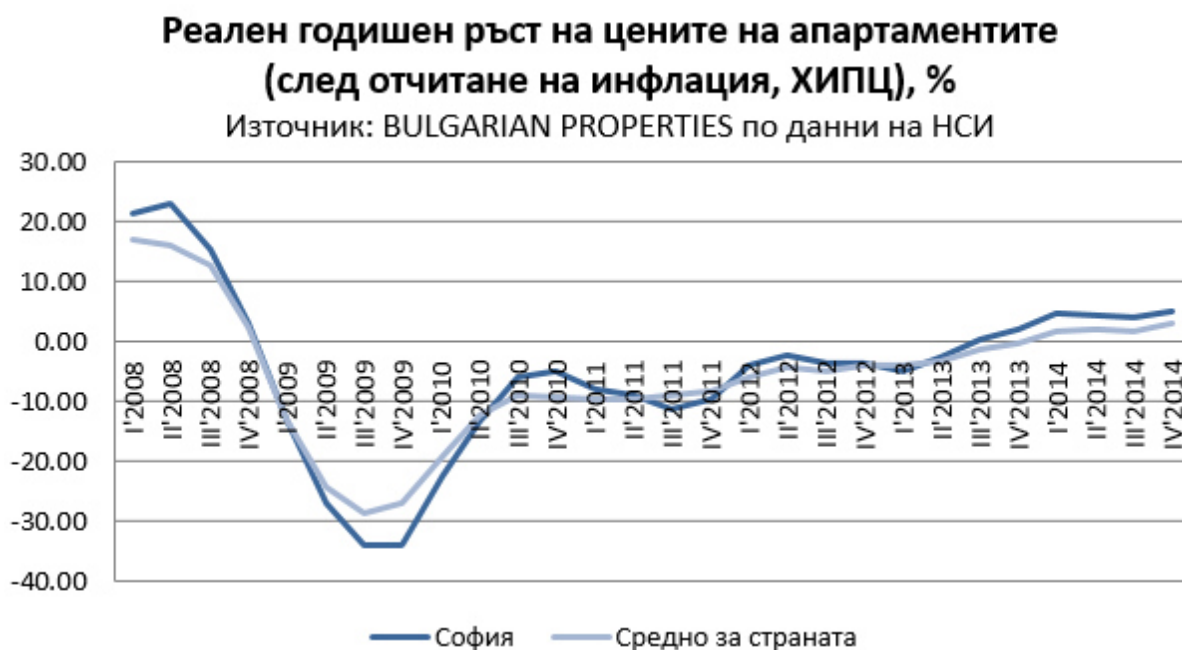
Подобни резултати има и в Пловдив – там цените на жилищата през последното тримесечие на 2014 са нараснали реално с +4.5%, а реалният ръст за цялата 2014 г. е +4.3%. Цените в Бургас са регистрирали реален годишен ръст в размер на +3.4%, а Варна приключва годината с ръст от +0.7%, който е по-малък в сравнение с другите големи градове, но там пазарът по-късно реагира на положителните тенденции и очакванията ни са те да бъдат по-видими през 2015 г.

В Стара Загора цените на имотите бележат реален годишен ръст от +4.26%, което ги нарежда сред първенците за годината и поставя имотния пазар в града в една категория с тези в София и Пловдив.

8.3 Жилищни имоти

Според изчисления на „Български Пропертис“ на база данните на НСИ за цените на апартаментите в областните градове, през последното тримесечие на 2013 г. средните цени на жилищата в страната са отбелязали реален годишен спад в размер на - 0.24%.¹⁰ Същевременно, цените на жилищата в София отбелязват поредна година с ръст в размер на 2.13%, което е показва, че най-слабият период е бил в края на 2012 г. и началото на 2013 г. и пазарът в столицата вече показва ,че е тръгнал възстановяване (виж Графика 9). Подобна позитивна промяна отбелязват и цените на апартаментите в Пловдив.

Графика 9



Средната цена на апартамент в областните градове в България за през второто тримесечие на 2014 г. е била 444.46 евро/кв.м. (при 442 евро/кв.м. през 2013 г.). Според данни на Националния статистически институт (НСИ), през второто тримесечие на 2014 г. в София-столица е започнало строителството на 49 нови жилищни сгради с общо 298 жилища в тях и малко над 39 хил. кв.м. (РЗП). За сравнение, през първите три месеца на година започнатите сгради са 35 с 85 жилища и 13,559 кв.м. РЗП, а година по-рано сградите са 45 със 180 жилища с над 22 хил. кв.м. РЗП. През 2010 г., откогато са последните данни, за периода април-юни започнатите нови жилищни сгради са били 112 с 264 жилища и РЗП от над 54 хил. кв.м.

Като цяло за страната местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1,121 жилищни сгради с 3,462 жилища в тях, отчитат от НСИ. Спрямо предходното

¹⁰ Източник: www.bulgarianproperties.bg

тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради се увеличават с 10.4%, жилищата в тях - с 2.1%, докато застроената им площ намалява с 1%.¹¹

Според прогнозата на „Български Пропертис“ не се очаква съществена промяна в цените на имотите, като те ще запазят стабилност и ще покажат по недвусмислен начин, че спадовете са в миналото и че имотният пазар навлиза в нов етап от своето развитие.

8.4 Ваканционни имоти

Най-големите инвеститори в недвижими имоти у нас са руски граждани, около 90% процента от сделките с имоти на нашето Черноморие са извършени от тях. В периода 2012 - 2013 близо 350 000 руски граждани са придобили собственост в България.¹² Заради събитията в Украйна от 2014 година, големи руски и украински инвеститори вземат изчаквателни позиции. Този фактор оформя две тенденции. От една страна по-дребните клиенти от Украйна и Русия са намалели, като повечето от тях са в процес на изчакване. Според данни в проучването на компанията GreenLife 65% от купувачите през 2014 г. са разполагали с бюджет между 45 000 и 60 000 евро. Това са представителите на т.нар. средна класа руски граждани. Делът на семействата с ниски бюджети - под 40 000 евро, силно е намалял – част от тях са се оттеглили изцяло, докато други са се пренасочили към вторичния пазар, където има предлагане на различни цени. От друга страна обезценяването на рублата подтиква руските инвеститори да търсят сигурно убежище за парите си в България. Точно те са активни на българския пазар в момента, посочват от компанията GreenLife, като допълват, че в комплексите им в Созопол и Поморие огледи се правят от началото на януари, което не е характерно за сезона. В допълнение на пазара в България са се появили и рускоговорещи украинци, които търсят възможности да инвестират част от парите си. Към края на 2014 година те са достигнали 12% от купувачите на българския пазар.¹³

8.5 Офис площи

През 2014 година пазарът на офис площи показва устойчиво възстановяване. Четвъртото тримесечие беше показателно и затвърди тази тенденция. Данните на Фортон показват, че за офис сгради клас А и Б са построени 1.69 милиона квадратни метра. Като най-значим дял за последното тримесечие има трета фаза на Експо 2000, който носи 6 500 квадратни метра към офис сгради клас А.

В края на 2014 година може да се наблюдава спад в коефициента на незаеетост на офис сгради в сравнение с четвъртото тримесечие на 2013 г. от 29.7% на 26.3%. Този спад идва главно от нуждите на големи международни фирми (от IT и BPO) за развитие.

Като оставим на страна IT сектора и аутсорсинг компаниите, които имат най-голямо желание за разширяване на бизнеса и покупка на офис площи, през 2014 и други

¹¹ Източник: www.bulgarianproperties.bg

¹² Източник: Национално сдружение „Недвижими имоти“.

¹³ Източник: www.greenlife.bg

сектори проявиха такива цели, като например във финансовата сфера и здравеопазването.

Инвестиционният фокус през 2014 година пада върху офис сгради от клас А, като в рамките на 2014 година инвестициите в този клас са около 66 милиона евро. Като възвращаемостта на тези активи възлизат около 9%, с около 50 базисни пункта по-малко от предходната година. Наемите за офис сгради клас а варират в рамките на 10.50 евро и 12 евро на квадратен метър.

Поради финансови и други съображения някои от проектите през последните години имаха удължени крайни срокове. Няколко големи преговори и разширения спомогнаха за увеличаването на лизинговите обеми през второто тримесечие. Освен това, данните за първото тримесечие са ревизирани нагоре, което доведе до най-добрата половина година от рецесията през 2009 г. насам. Усвояването в периода между Април и Юни е в размер на 37,500 кв.м., повече от два пъти обема от същия период на 2013 г. и 27% повече отколкото през първото тримесечие 2014 г.

Обемът на сделките с офис площи за първата половина на годината достигна високи нива, след като нарасна 27% спрямо същия период на 2013 г. и 19% за второто полугодие. Въпреки че ИТ и аутсорсинг секторите отново бяха главната и най-важна движеща сила на обемите, по-високи нива на заети площи бяха забелязани и в други индустрии. Lufthansa Technik удвои площта на офиса си на Летище София. Компании в енергийния и финансовия сектор също поддържаха висок обем сделки. Като цяло, обаче, ИТ дивелопмънт, аутсорсинга на бизнес процеси и общите центрове за обслужващи операции остават най-големите играчи на този пазар. Освен това, фирмите в тези браншове са предприели стъпки за разширяване извън София. След като придоби бизнеса за обслужване на клиенти на IBM, Concentrix отвори офис във Варна, а Sutherland в Бургас.

Повишението на търсенето доведе до спад на свободните площи до 28.5%, най-ниския процент за последните четири години.¹⁴

8.6 Търговски площи

Изминалата 2014 година беше белязана с отварянето на най-големият търговски център в страната и реструктуриране на търговският сектор в страната. „Sofia Ring Mall” донесе около 69.000 квадратни метра на столичния пазар. Варна и Пловдив бяха активни на пазара като поглъщаха или продаваха лошо представящите се активи. На национално ниво ръста за четвъртото тримесечие е 4.5%

Движението на пазара на търговски площи е в положителна посока, особено след като хранителните вериги и търговците от типа „направи си сам“ започват съвместна работа и имат значително по-добра възможност да преговарят за наемите на желаните от тях площи. В миналото такива събития са оказали положително влияние върху отдадените площи в градове като Стара Загора, Варна и Русе, но сега това може да има още по-силно влияние.

¹⁴ Източник: www.forton.bg

Търсенето е в съответствие с последните тенденции. Заетостта на имоти предимно от среден клас модни магазини е много активна предимно в София и Варна, където се отвориха няколко нови магазини, сред които правят впечатление имена като Mango, LPP's Reserved и Mohito.

Интересът на международни търговци в този сегмент също е стабилен, но преди отношението да се подобри значително, възможността за нови проекти не е много вероятна. Вместо наемателите да се фокусират върху най-добре представящите се единици на съответният пазар в смисъл на приходи, те се фокусират върху такива, които предлагат най-добри условия за наем. Тези тенденции спомагат на доминиращите да се подобряват. Големите търговски вериги H&M и New Yorker отвориха врати в Mall Велико Търново. Последните промени също донесоха някои подобрения. Концепцията за много магазини в един, се показва за пръв път в Sofia Ring Mall, последван също така от Търговския център в Бургас.

Търсенето за търговски площи на търговските улици също е стабилно, но поради липсата на достатъчно имоти, които да изпълняват международните изисквания, се наблюдава известен страх в тази област. Наемите за 100-150 квадратни метра, партерен етаж на бул. Витоша в София остават стабилни на цени от 44 евро на квадратен метър на месец.

След като апетита за нови локации намалая, така стана и с наемите на търговски площи в столичните търговски центрове, които спаднаха с около 10% , достигайки до 20 евро квадратният метър за месец. Съществуват значителни разлики между настоящите наеми при съществуващи вече схеми и нови такива. Междувременно липсата на достатъчно проекти и сделки които да са извършени напоследък в по-малките градове, където цените са значително по-малки – между 12 и 16 евро/кв.м.

След като националната картина остава непроменена и инвестиционното търсене е ограничено, реструктурирането на заемите останаха основният източник на сделки. Райфайзен Банк продаде позициите си в Galleria Plovdiv, даващи контрола на нов собственик. В същото време единица от Пиреос Банк придоби офиси във Varna Towers. Invel Real Estate, чрез гръцката си компания NBG Pangea придоби Plaza West, който е още в процес на строене в София¹⁵.

8.7 Индустриални и логистични площи

Силната година завърши със спад на активността в този сегмент. Липсата на качествена земя или на нови спекулативни земи намали възможността за заемане или дори като процеса по преговори като цяло. Инвеститорите започнаха бавно да се връщат на пазара, но това все още не се отразило значително.

Gloria Investment BG, предостави първата спекулативна част от East Ring Logistics Park, която е 6000 квадратни метра първокласно място за изграждане на склад. Това беше единствената по-голяма сделка през четвъртото тримесечие и най-голямата наемодателна сделка на пазара от 2012 насам. Упоритото търсене в зоната около

¹⁵ Източник: www.Forton.bg

летище София, дава възможност за уголемяване на вече съществуващи проекти. Trade Center Europe вече започна уголемяването си.

Обемът, които е в процес на изграждане през четвъртото тримесечие за 2014, е повлиян главно от извън градски индустриални паркове, предимно разположени на изток от околоръстният път на София и община Елин Пелин. Земя за продажба и build-to-suits са предпочитани и понякога са единственият възможен избор за предприемачите за последните няколко години и тяхното поведение се променило изключително малко.

Отдаването под наем към края на 2014 година е главно представено от премествания на фирми и от подновявания. Подчертан образец от последните няколко години на наемателите е да ограничат риска и да се отдадат на проект само когато имат сигурен нов клиент или договор, който ще бъде обслужван от съответната локация.

Дистрибуторите и търговците остават най-активни и се оглеждат за малки площи, които им трябва главно за складове и офис място на една локация. Свободните площи оставят ниски според историческите и индустриалните стандарти на 3.1%. Извън София повечето от търсенето е в лекия индустриален сегмент. Наемателите гледат локации, които са в границите на града, с достъп до градския транспорт и достатъчно паркоместа или в добре развити индустриални или бизнес зони на големите градове.

Пловдив е готов да затвърди позициите си на производител главно заради придобиването на Sensata Technologies/Sensor-Nite Industrial в размер на 68 000 квадратни метра в местност в община Марица. Според публичните изследвания през четвъртото тримесечие на 2014 г. компанията развива фабрика за електрически компоненти. През това време Bulgarian Property Developments предоставят 5 300 квадратни метра за Nexans Autoelectric, доставчик на кабели за коли в град Плевен.

В допълнение, има възможност за развитие на изоставени площи. Това е демонстрирано от следните две транзакции: Slam Clothing (част от Seth GmbH) взе под наем бившето помещение на Техномаркет във Видин с площ от 4,695 кв/м и Oceanfenders Ltd, дъщерно дружество на Lalizas Holdings. Също така, производител на водни аксесоари придоби фабрика в Перник с размер около 13 000 кв.м.

След ръста за третото тримесечие на 2014 г., първокласните имоти бяха стабилни като цяло. Те се движеха пред търсенето, благодарение на малкото налични свободни първокласни обекти. Високо специфични логистични проекти в границите на София се очаква да се търгуват на цени от 3.75 евро.

Логистичните проекти, които имат нужда от голяма офис част, могат да бъдат потенциална цел на инвеститори. На гърба на подобрението като цяло и на здравите фундаменти, възвращаемостта се очаква да бъде 11.25% за първокласните продукти¹⁶.

¹⁶ Източник: www.Forton.bg

8.8 Земеделска земя

Според експертите войната за земеделска земя и ренти ще става все по-тежка през настоящата 2015 г. Причините за това са комплексни, но ключовата сред тях е, че селското стопанство в България, заедно с туризма остават едни от най-устойчиво развиващите се и атрактивни сектори на икономиката, особено зърнопроизводството.

Средната цена на земеделската земя в България като страна член на ЕС е все още най-ниска. Голямата част от собствениците, предимно на парцели до 50 дка., обаче не са запознати с реалната пазарна конюнктура, както и нямат идеи какво да правят със земята си. Това в много от случаите води до необмислени и прибързани продажби на земя, която според експерти в следващите години освен, че ще струва по-скъпо, но също би осигурила доходи и заетост в селските райони. В същото време българската земя е много запазена по отношение на своето плодородие и сравнително нискорискова спрямо природни бедствия, каквито все по-често съпътстват земеделието в Западна Европа.

През 2014 година Добруджа и Северозападна България бяха основните арени в битката за земеделски земи. Някои от емблематичните арендатори на прехода, предложиха рекордно високите нива от 80-90 лв./дка рента. В битката за земя се включиха и някои едри зърнопроизводители от Централна Северна България, където надцакването стигна до 60 лв./дка. В историята на българското зърнопроизводство, по-високи ренти са предлагани единствено през 2007-2009-а година, когато с едногодишни договори се платиха ренти по 150-160 лв./дка в разгара на войната за земи в региона на Стара Загора и Пловдив. Тези договори не бяха устойчиви във времето, но целяха изкарването от пазара на дългогодишни играчи.

Земеделските производители могат да разчитат на сигурни субсидии за единица площ до 2020-а година. Субсидиите по СЕПП ще са 16 лв./дка, като освен тях стопанистващите земята могат да получат значително подпомагане по т.нар. "Зелени плащания" (12,93лв./дка), както и по линия на преразпределителните плащания и мярка Млад фермер.

В първото или най-късно второто тримесечие на 2015 година се очаква да стартира прием на проекти по две от най-атрактивните мерки на Програмата за развитие на селските райони 2014-2020, макар тя все още да не е одобрена от Брюксел. Това са мярка 4.1 - Инвестиции в материални активи и мярка 6.1 - Подпомагане на стопанства на млади фермери. Допустим разход по мярка 4.1 е закупуването на земеделска земя към стопанствата. Условието е стойността на земеделската земя да бъде до 10% от общия размер на инвестиционния проект. Максималният допустим бюджет по тази мярка за един бенефициент е 3 000 000 евро, а за групи на производители до 4/5 млн.евро. Предвид въведеният таван от 500 000 евро за земеделска техника в един проект, то се очаква масово бенефициентите да се възползват от възможността да закупят земеделска земя по линия на ПРСР. Това се очаква да повиши напрежението и в без това силно конкурентния пазар за земя.

В Дания и Швеция декар земеделска земя струва около 4000 евро. В Германия, където преди 10 години декар земя струваше средно 363 евро, сега се търгува на нива 1500-1750 евро. Най-скъпа обаче е земята в Холандия, където средната цена за декар е близо 5000 евро, а на места достига до 7500 евро. Сравнително по-ниска е цената на

земеделската земя във Великобритания - средно 2600-2900 евро/декар. В Шотландия, където преобладават предимно пасища, средната цена на декар е 1330 евро.

Очакванията за развитието на пазара на земеделска земя е пряко свързано с глобалните тенденции в аграрния бизнес. Ако през последните десетилетия светът се бори за горива и влияния в енергийните доставки, то в следващите години до 2050, борбата ще се измести силно и в сферата на производството и търговията с храни. В този контекст земеделската земя се превръща в една от най-добрите инвестиции не само в краткосрочен, но и в дългосрочен план. Изхранването на увеличаващото се население в Европа, а и в глобален мащаб, особено с нарастване на търсенето на месо, млечни продукти и високопротеинови зърнени култури е един от гарантите за силно развитие на селското стопанство. Силната тенденция за развитие на биопроизводството и разпространение на фамилното фермерство пък е друга устойчива позитивна тенденция както в Европа, така и в САЩ. Все повече потребители избират късите доставки на храни от фермери, които им гарантират по-добро качество от конвенционалните хранителни вериги. Това показва, че положителни очаквания има както за едрото земеделие, така и за фамилното фермерство. И за двете земята е основния източник за производство и доходи.¹⁷

¹⁷ Източник: www.fermer.bg

9 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът няма да представя информация по тази точка относно прогнози за печалбата или предварителната стойност на печалбата от дейността си.

10 АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

10.1 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 датата на изготвяне на този Регистрационен документ Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се състои от посочените в таблицата по-долу лица, а именно:

Емилия Съева Съева

Длъжност:	Изпълнителен директор на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД
Служебен адрес:	гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3
Образование:	Висше образование, бакалавър на науките по икономика и бизнес икономика, университет Утрехт, Нидерландия (2010 г.) Одобрена избираема специализация по Бизнес, ЛУИС Гайдо Карли, Рим, Италия Магистър на науките по Финанси и Инвестиции, Университет Еразмус, Ротердам, Нидерландия (2011 г.) Лицензиран инвестиционен консултант – сертификат № 388 - ИК/24.09.2013 г., издаден от Комисията за финансов надзор.
Квалификация:	Икономист
Професионален опит:	В периода месец юли – месец септември 2009 г. Емилия Съева е била стажант в Сосиете Женерал Експресбанк АД, София, България. В периода месец май – месец юли 2010 г. Емилия Съева е била стажант във Фондация Макс Хавелаар, Утрехт, Нидерландия. В периода месец януари 2012 г. – месец януари 2014 г. Емилия Съева е работила като финансов анализатор в „ИП ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД. В периода месец май 2012 г. – месец май 2014 г. Емилия Съева е работила като директор за връзка с инвеститорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. В периода месец януари 2014 г. до момента Емилия Съева е работила като инвестиционен консултант в „ИП ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД.
Основни дейности извън Емитента	От 30.01.2014 г. до момента Емилия Съева е член на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, вписано в

Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202914427, 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

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

Михаела Николаева Колева

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.

„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД

Длъжност: Член на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.
„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД се представлява в Съвета на директорите по смисъла на чл. 234 от Търговския закон от Росица Йовчева Кабзева - Дикина). Информация за Росица Йовчева Кабзева - Дикина)е представена по-долу в този документ.

Служебен адрес: гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3

Основни дейности извън Емитента „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД не извършва значителни по отношение на Емитента дейности извън „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

С решение на Едноличния собственик на капитала на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД управителят Росица Йовчева Кабзева – Дикина е избрана за представител на Дружеството в Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД по смисъла на чл. 234 от Търговския закон.

Росица Йовчева Кабзева - Дикина

Длъжност: Представител за изпълнение на задълженията на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013“ ЕООД в Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД по смисъла на чл. 234 от Търговския закон

Служебен адрес: гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3

Образование: Висше образование, бакалавър по предучилищна педагогика с втора специалност – радиожурналистика, СУ „Св. Климент Охридски“
Магистър по политически науки, СУ „Св. Климент Охридски“
Специализация на тема „Човешки и граждански права“, фондация „Фридрих Науман“, Германия
Специализация по „Финансово управление и счетоводство на неправителствени организации“, фондация „Помощ за благотворителността в България“

Квалификация: Магистър по политически науки

Професионален опит: В периода месец май 1998 г. – месец април 2000 г. Росица

Кабзева - Дикина е работила като координатор по проекти в „Български самарянски съюз” - неправителствена организация.

В периода месец февруари 2000 г. – месец септември 2002 г. Росица Кабзева – Дикина е работила като координатор и ръководител на проекти в „Политологичен център – гр. София” – неправителствена организация.

В периода месец септември 2002 г. – месец август 2005 г. Росица Кабзева – Дикина е работила като главен експерт - сътрудник в Народно събрание на Република България, Комисия по въпросите на гражданското общество.

От месец септември 2004 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността изпълнителен секретар на политическа партия „Новото време”.

От месец април 2005 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „РЕМКОНСУЛТ” ООД.

От месец юни 2011 г. до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „ИЗВОРИ 7” ООД

От месец юни 2013 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД.

Основни дейности
извън Емитента

Росица Кабзева – Дикина 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

От месец юни 2013 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД.

От месец април 2005 г., до момента Росица Кабзева – Дикина заема длъжността управител на „РЕМКОНСУЛТ” ООД.

10.2 Други административни органи и ръководители на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД

Емитентът няма други административни, управителни и надзорни органи освен посочените по-горе.

10.3 Фамилни връзки между посочените в т. 10.21 от този документ лица

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.

10.4 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, заемачи ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация;
- ✓ не са били 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.

10.5 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи 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.

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

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

11 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

11.1 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.

11.2 Мандатът на настоящия Съвет на директорите:

Член на СД	Предходен мандат	Настоящ мандат	
		Начало	Край
Емилия Съева	-----	15.07.2014	23.04.2017
Михаела Колева	-----	23.04.2012	23.04.2017
„ГРАНД БОРОВЕЦ 2013” ЕООД	-----	15.07.2014	23.04.2017

11.3 Одитен комитет и 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.

Съветът на директорите на Дружеството е разработил политика за възнагражденията, която беше утвърдена с решение на редовното Общо годишно събрание на акционерите, проведено на 08.07.2013 г. Съветът на директорите периодично подлага на преглед основните принципи на тази политика и е отговорен за нейното прилагане. Предложенията за приемане на политиката и изменения в нея се включват като самостоятелна точка в дневния ред на редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружество, обявен в поканата за свикването му и се утвърждават от Общото събрание на акционерите.

11.4 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.

12 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

12.1. 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 няма лица които пряко или косвено контролират Емитента по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК.

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.

12.2. Информация, оповестявана по реда на чл. 145 от ЗППЦК

Към 14.04.2015 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 /местожителство/	Брой акции	Дял от общия брой акции в %	Брой права на глас	Дял от общия брой права на глас в %
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	София, бул. "Христофор Колумб" 43, ет. 7	464 000	6.96	6.96	6.96
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ТОПЛИНА	София, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34, ет.8	458 503	6.88	6.88	6.88
ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ТОПЛИНА	София, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34, ет.8	458 253	6.88	6.88	6.88
ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ТОПЛИНА	София, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34, ет.8	413 251	6.20	6.20	6.20
ДОГОВОРЕН ФОНД КОМПАС ПРОГРЕС	София, ул. Георг Вашингтон № 19, ет.2	490 001	7.35	7.35	7.35
ДОГОВОРЕН ФОНД ИНВЕСТ АКТИВ	София, ул. Добруджа 6, ет. 3	990 542	14.86	14.86	14.86
ДОГОВОРЕН ФОНД ИНВЕСТ КЛАСИК	София, ул. Добруджа 6, ет. 3	774 991	11.63	11.63	11.63
ВИЗИО МЕДИЯ ЕООД	София, ул. Славянска 29А, ет. 1, офис 3	510 717	7.66	7.66	7.66

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.

Дружеството няма информация някои от горепосочените лица да притежават права на глас по акции, които към настоящия момент са предмет на договор за репо на ценни книжа.

13 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

13.1 Историческа финансова информация

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и към 31.12.2014 г.

Таблица 5. Съкратен баланс на неконсолидирана база за периода 2012 - 2014 г.

Показатели (в хил.лв.)	2012	2013	2014
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	–	–	3000
Всичко нетекущи активи	–	–	3000
Текущи активи			
Финансови активи държани за търгувани	–	–	2661
Вземания	–	–	3196
Парични средства	188	2463	610
Всичко текущи активи	188	2463	6467
Общо активи	188	2463	9467
Собствен капитал			
Основен капитал	200	2500**	5359
Резерви	42	-	-
Натрупана печалба/загуба от минали години	(25)	(17)	(50)
Текуща печалба/загуба	(34)	(33)	49
Общо собствен капитал	183	2450	5358
Нетекущи пасиви			4089
Текущи пасиви	5	13	20
Всичко пасиви	5	13	4109
Общо собствен капитала и пасиви	188	2463	9467

**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.

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

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

Започналата в края на 2013 г. процедура по увеличение на капитала на Дружеството при условията на първично публично предлагане на акции е успешно завършена в началото на 2014 г., като с вписване 20140122110613 по партидата на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан увеличеният размер на капитала на Дружеството. Така, считано от м. януари 2014 г. и към 31.12.2014 г., капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в размер на 5 359 000 лева.

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

Към 31.12.2014 г. дългосрочните инвестиции на Дружеството във финансови активи в размер на 3 000 хил.лв. представляват дяловото участие на компанията в дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, учредено съгласно решение на Съвета на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД от 21.01.2014 г., съгласно решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 13.01.2014 г.

Текущите активи на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД към 31.12.2014 г., освен парични средства включват инвестициите на Дружеството във финансови инструменти, в т.ч. акции и облигации на стойност 2 661 хил.лв., както и вземания по предоставени търговски заеми в размер на 3 196 хил. лв.

Нетекующите пасиви на компанията представляват основно задълженията по издадения облигационен заем, предмет на настоящия Проспект за допускане на облигации до търговия на регулиран пазар, които възлизат на 3 962 хил.лв.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и към 31.12.2014 г.

Таблица 6. Приходи и разходи за дейността на неконсолидирана база за периода 31.12.2012 – 31.12.2014 г.

Приходи /в хил. лева/	2012	2013	2014
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	–	–	48
Приходи от финансираня	–	–	–
Извънредни приходи	–	–	–

Общо приходи от дейността	–	–	48
----------------------------------	---	---	----

Разходи /в хил.лева/	2012	2013	2014
Общо разходи по икономически елементи	(33)	(32)	(296)
Разходи за външни услуги	(8)	(15)	(283)
Разходи за възнаграждения	(25)	(17)	(13)
Финансови приходи			335
Финансови разходи	(1)	(1)	38
Печалба/Загуба преди облагане данъци	(34)	(33)	49
Разходи за данъци	–	–	–
Печалба/загуба след облагане с данъци	(34)	(33)	49
в т.ч. за малцинствено участие	–	–	–
Нетна печалба/загуба за периода	(34)	(33)	49

През 2014 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е реализирало по-високи разходи за външни услуги в сравнение с предишните периоди. Това се дължи на допълнителни такси в връзка със стартирана процедура по увеличение на капитала на Дружеството, която е успешно приключила през м. януари 2014 г., от които с най-голям дял е възнаграждението на инвестиционния посредник, обслужващ процедурата по увеличението, в размер на 258 хил.лв. Разходите за възнаграждения на Дружеството през 2014 г. са по-ниски в сравнение с 2013 и 2012 г. Оптимизацията на този вид разход се дължи основно на ограничаване на разходите за правни и консултантски услуги.

През 2014 г. Дружеството е реализирало приход в размер на 48 хил. лв. от предоставяне на консултантски услуги. В допълнение, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД отчита и финансови приходи в размер на 335 хил.лв., които представляват получени дивиденди от дяловите участия, които Дружеството има в други компании, както и лихвени плащания от облигациите, в които е инвестирало. Финансовите разходи на компанията възлизат на 38 хил.лв., като 19 хил. лв. от тях представляват начислената до 31.12.2014 г. лихва по издадената облигационна емисия, предмет на настоящия Проспект. Разходите за външни услуги на Дружеството са значително по-високи от останалите периоди. Това се дължи на допълнителните разходи, свързани с успешното приключване на процедурата по увеличение на капитала през м. януари 2014 г., както и издаването на облигационната емисия предмет на настоящия Проспект за допускане на облигации до търговия на регулиран пазар, които включват такси за „Централен депозитар“ АД, банкови такси, такси, заплащани на Агенция по вписванията, такси за публикуване на информация за Дружеството в медии, информационна агенция и др., както и такса за инвестиционния посредник, посредством който беше осъществено увеличението на капитала на компанията.

Информацията, представена в Таблица 7 и Таблица 8 по-долу, е от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2014 г.

Таблица 7. Съкратен баланс на консолидирана база към 31.12.2014 г.

Показатели (в хил.лв.)	31.12.2014
Активи	
Нетекущи активи	
Разходи за бъдещи периоди	2
Текущи активи	
Финансови активи, държани за търгуване	2775
Вземания	6603
Парични средства	647
Всичко текущи активи	10025
Общо активи	10027
Собствен капитал	
Основен капитал	5359
Натрупана печалба	(49)
Текуща печалба/загуба	32
Всичко собствен капитал	5342
Нетекущи пасиви	
Задължения по облигационни заеми	3962
Задължения към доставчици	129
Други нетекущи задължения	571
Всичко нетекущи пасиви	4662
Текущи пасиви	
Задължения по лихви по облигационни заеми	18
Задължения по лихви по други заеми	3
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	1
Данъчни задължения	1
Всичко текущи пасиви	23

Общо пасиви	4685
--------------------	-------------

Таблица 8. Приходи и разходи за дейността на консолидирана база към 31.12.2014 г.

Приходи /в хил. лева/	31.12.2014
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	48
Приходи от финансираня	—
Извънредни приходи	—
Общо приходи от дейността	48

Разходи /в хил. лева/	31.12.2014
Общо разходи по икономически елементи	297
Разходи за външни услуги	284
Разходи за персонала	13
Финансови приходи/разходи, (нето)	281
Печалба/Загуба преди облагане с данъци	32
Разходи за данъци	—
Печалба/загуба след облагане с данъци	32
в т.ч. за малцинствено участие	—
Нетна печалба/загуба за периода	32

Информацията, представена в Таблица 9 и Таблица 10 по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и 31.12.2014 г., както и от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2014 г.

Таблица 9. Отчет за паричните потоци на неконсолидирана база за периода 2012 – 2014 г.

Парични потоци (в хил. лв.)	2012	2013*	2014
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	—	—	—
Плащания на доставчици и други кредитори	(5)	(5)	(704)
Плащания, свързани с възнаграждения	(27)	(16)	(18)
Плащания/постъпления, свързани с активи, държани с цел търгуване	—	—	(2453)

Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(3)	(4)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(35)	(25)	(3175)

Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дългосрочни активи	—	—	(80)
Предоставени заеми	--	--	(2417)
Инвестиции в дъщерни дружества	—	—	(3000)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	—	—	(5497)

Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	—	2300	2859
Постъпления от заеми			3962
Банкови комисионни			(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност	—	2300	6819

Изменения на паричните средства през периода	(35)	2275	(1853)
Парични средства в началото на периода	223	188	2463
Парични средства в края на периода	188	2463	610

*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.

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

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2014 г.

Таблица 10. Отчет за паричните потоци на консолидирана база към 31.12.2014 г.

Парични потоци (в хил. лв.)	31.12.2014
Парични потоци от оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	–
Плащания на доставчици	(428)
Плащания, свързани с възнаграждения	(18)
Постъпления/плащания, свързани с активи, държани с цел търгуване	(2836)
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	(3)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(27)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(3312)
Получени лихви по депозити	–
Покупка на инвестиции	–
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	--
Парични потоци от финансова дейност	
Постъпления от емитиране на ценни книжа	2859
Постъпления от облигационни заеми	3962
Постъпления от заеми	571
Платени заеми	(5896)
Нетен паричен поток от финансова дейност	1496
Изменения на паричните средства през периода	(1816)
Парични средства в началото на периода	2463
Парични средства в края на периода	647

Постъпленията от заеми към 31.12.2014 г. представляват кредити, получени от дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД в размер на 571 хил.лв., както следва:

№	Заемополучател	Заемодател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 14.04.2015 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване	Вид на вземането
1	Би Джи Ай Имо ЕАД	Тератрейдинг ЕООД	свързано лице	21.11.2014	22 000,00	22 000,00	8.00%	21.5.2015	необезпечено
2	Би Джи Ай Имо ЕАД	Жаду ЕООД	не е свързано лице	11.12.2014	549 000,00	549 000,00	8.00%	11.6.2015	необезпечено

Одитираните годишни неконсолидирани 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 от 2012 до 2014 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.

Неодитираният междинен консолидиран финансов отчет на компанията към 31.12.2014 г., съдържащ баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал и приложения, е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Горепосоченият междинен финансов отчет на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е изготвен съгласно МСС и МСФО.

13.2 Одитирана историческа годишна финансова информация

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

13.3 Междинна и друга финансова информация

Неодитираният междинен консолидиран финансов отчет на компанията към 31.12.2014 г., съдържащ баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал и приложения, е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Горепосоченият междинен финансов отчет на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е изготвен съгласно МСС и МСФО.

13.4 Правни 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 дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД 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.

13.5 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 годишния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2014 г.

След датата на изготвяне на годишния одитиран финансов отчет към 31.12.2014 г. за Дружеството на индивидуална база за възникнали вземания по предоставени търговски заеми на обща стойност 2 503 хил.лв., както следва:

№	Заемополучател	Характер на връзка между страните	Дата на сключване на договора	Размер на заема в BGN	Неизплатена главница в BGN към 14.04.2015 г.	Лихвен процент	Срок за погасяване	Вид на вземането
1	Титан България ООД	не свързано лице	9.1.2015	302 000,00	302 000,00	8.00%	29.6.2015	необезпечено
2	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	14.1.2015	220 000,00	220 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
3	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	14.1.2015	200 000,00	200 000,00	8.00%	14.7.2015	необезпечено
4	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	15.1.2015	54 450,00	54 450,00	8.00%	15.7.2015	необезпечено
5	Тератрейддинг ЕООД	не свързано лице	4.2.2015	187 000,00	187 000,00	8.00%	4.8.2015	необезпечено
6	Жаду ЕООД	не е свързано лице	19.2.2015	36 500,00	36 500,00	8.00%	19.8.2015	необезпечено

7	Фючърс Дийл ООД	не е свързано лице	12.3.2015	561 027,54	561 027,54	8.00%	12.9.2015	необезпечено
8	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	12.3.2015	240 000,00	240 000,00	8.00%	12.9.2015	необезпечено
9	Тератрейдинг ЕООД	не свързано лице	17.3.2015	409 767,58	409 767,58	8.00%	17.9.2015	необезпечено
10	БГ Инвест Пропъртис АД	не свързано лице	17.3.2015	45 900,00	45 900,00	8.00%	17.9.2015	необезпечено
11	Титан България ООД	не свързано лице	20.3.2015	140 100,00	140 100,00	8.00%	20.9.2015	необезпечено
12	Би Джи Ай Имо ЕАД	свързано лице – дъщерно дружество	27.3.2015	76 500,00	76 500,00	8.00%	27.9.2015	необезпечено
13	ВЕИ Проджект АД	не свързано лице	1.4.2015	30 000,00	30 000,00	8.00%	1.10.2015	необезпечено

Гореизброените заеми са отпуснати със средства на емитента както следва: 1 455 хил.лв. привлечени средства от облигационната емисия и 1 048 хил.лв. собствени средства на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, вкл. средства, набрани от увеличението на капитала на Дружеството, което приключи на 17.03.2015 г. и което е описано по-горе в настоящия документ.

Междувременно в периода 01.01.2015 – 14.04.2015 г. „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е продало облигациите си, издадени от „Топлофикация-Русе“ АД и със средствата от тази инвестиция е закупило облигации, емитирани от ТЕЦ – Бобов Дол ЕАД. Вторите облигации са с по-висок купон в размер на 6,5% в сравнение с 6% при „Топлофикация-Русе“ АД.

От своя страна дъщерното дружество „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е увеличило вземането си към „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ от 3 746 хил.лв. на 4 097 хил.лв. във връзка с плащания, извършени от „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД през месеците януари, февруари и март в размер на 351 хил.лв. през месеците януари, февруари и март в качеството му на солидарен длъжник по Договора за финансов лизинг, описан в т. 5.3 по-горе (в частта **Настоящи инвестиции в сферата на недвижимите имоти**, подточка 2).

С решение на Съвета на директорите на Дружеството от 27.08.2014 г. беше стартирана процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД чрез първично публично предлагане на акции, прието на основание овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 21а от Устава на Дружеството. Проспектът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за първично публично предлагане на 30 010 400 обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една, беше одобрен с Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. на Комисията за финансов надзор. На 14.01.2015 г. Дружеството обяви начало на публичното предлагане, като първоначалният краен срок на подписката беше 04.03.2015 г. На 26.02.2015 г. Съветът на Директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, на основание чл. 84 от ЗППЦК, взе решение за удължаване срока на подписката с 13 дни, в резултат на което публичното предлагане приключи успешно на 17.03.2015 г., като капиталът на компанията беше увеличен с 1 306 000 нови акции. Новият акционерен капитал на емитента в размер на 6 665 000 лв. беше вписан по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 24.03.2015 г. с вписване 20150324172119.

14 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1 Акционерен капитал

Брой на емитираните акции:

Капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в размер на 6 665 000 (шест милиона шестотин шестдесет и пет хиляди) лева, разпределен на 6 665 000 броя обикновени безналични акции с право на глас.

Брой на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но ненапълно изплатени

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Номиналната стойност на акция:

Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.

Брой на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината:

Започналата в края на 2012 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.

Считано от м. януари 2014 г. и към 31.12.2014 г., капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в размер на 5 359 000 лева.

С решение на Съвета на директорите на Дружеството от 27.08.2014 г. е стартирана процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД чрез първично публично предлагане на акции, прието на основание овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 21а от Устава на Дружеството. Проспектът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за първично публично предлагане на 30 010 400 обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една, е одобрен с Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. на Комисията за финансов надзор. На 14.01.2015 г. Дружеството обяви начало на публичното предлагане, като първоначалният краен срок на подписката беше 04.03.2015 г. На 26.02.2015 г. Съветът

на Директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, на основание чл. 84 от ЗППЦК, взе решение за удължаване срока на подписката с 13 дни, в резултат на което публичното предлагане приключи успешно на 17.03.2015 г., като капиталът на компанията беше увеличен с 1 306 000 нови акции. Новият акционерен капитал на емитента в размер на 6 665 000 лв. беше вписан по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 24.03.2015 г. с вписване 20150324172119.

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 „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД.

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 три увеличения 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.

Започналата в края на 2012 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.

Считано от м. януари 2014 г. и към 31.12.2014 г., капиталът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД е в размер на 5 359 000 лева.

С решение на Съвета на директорите на Дружеството от 27.08.2014 г. е стартирана процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД чрез първично публично предлагане на акции, прието на основание овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 21а от Устава на Дружеството. Проспектът на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД за първично публично предлагане 30 010 400 обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една, е одобрен с Решение № 1042-Е от 03.12.2014 г. на Комисията за финансов надзор. На 14.01.2015 г. Дружеството обяви начало на публичното предлагане, като първоначалният краен срок на подписката беше 04.03.2015 г. На 26.02.2015 г. Съветът на Директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД,

на основание чл. 84 от ЗППЦК, взе решение за удължаване срока на подписката с 13 дни, в резултат на което публичното предлагане приключи успешно на 17.03.2015 г., като капиталът на компанията беше увеличен с 1 306 000 нови акции. Новият акционерен капитал на емитента в размер на 6 665 000 лв. беше вписан по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 24.03.2015 г. с вписване 20150324172119.

14.2 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., 08.07.2013 г., 15.01.2014 г., 10.03.2014 г. и 18.03.2015 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.

14.2.1. Описание на предмета на дейност на емитента и къде същият може да бъде намерен 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.

14.2.2. Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с Общото събрание на акционерите в Дружеството

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 приел правилата 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. Правилата и образците за гласуване чрез кореспонденция се изготвят от Съвета на директорите и се публикуват на интернет страницата на дружеството.

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 привилегирани 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.

14.2.3. 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 неприсъствено чрез циркулярни писма, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението съгласно чл. 38 от Устава.

15 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.

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 финансов лизинг на недвижими имоти № ВЛ 30/17.12.2013 г. между „БЪЛГАРИЯ ЛИЗИНГ“ ЕАД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ. С встъпването в договора за лизинг „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД получи възможността да осъществи правото да придобие недвижимите имоти след изтичане на срока на лизинга и заплащане на лизинговите вноски. При плащане на лизинговите вноски и упражняване на опцията за придобиване на недвижимите имоти от страна на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД, лизингополучателят „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ няма да реализира правата си по договора за лизинг и собствеността върху имотите ще премине в дъщерното дружество.

Подробна информация за сключения договор за финансов лизинг и взаимоотношенията между страните, както и за други съществени договори, сключени от Дружеството е представена в т. 5.3. по-горе.

16 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.

17 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Проспектът за допускане до търговия на емисия облигации на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

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: Емилия Съева.
- 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.

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:



„Гранд Боровец 2013“ ЕООД,
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

ЕМИЛИЯ СЪЕВА

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

МИХАЕЛА КОЛЕВА

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

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

НИКОЛАЙ МАЙСТЕР

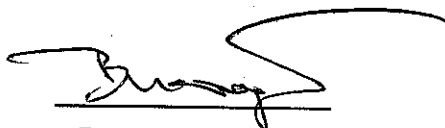
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД

МИХАЕЛА КОЛЕВА

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД



Долуподписаното лице в качеството му на управляващ съдружник на АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“ с подписа си декларира, че при изготвянето на правната част от документа, 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:

**ВИКТОР ТОКУШЕВ**

УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“

Долуподписаните лица в качеството им на представляващи „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ ООД и АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“ с подписа си, положен на 14.04.2015 г., декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

**ЕМИЛИЯ СЪЕВА,**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
„БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

**НИКОЛАЙ МАЙСТЕР**

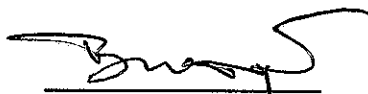
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД

**МИХАЕЛА КОЛЕВА**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД

**ВИКТОР ТОКУШЕВ**

УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“