

ДОКЛАД
от СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД

по чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

за целесъобразността и условията на сделката по точка първа от дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, което ще се проведе на 13.01.2014 г. от 10:00 часа, в седалището по адрес на управление на Дружеството в гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3.

Съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), чиито разпоредби са съответно приложими към дейността на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД, за извършване на определени сделки от управителните органи на Дружеството е необходимо предварително изрично овластяване от Общото събрание на акционерите.

Към настоящия момент Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД планира осъществяването на една сделка, за която е необходимо овластяване от свиканото на 13.01.2014 г. Общо събрание на акционерите съгласно чл. 114, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, а именно – учредяване на дъщерно еднолично акционерно дружество с размер на капитала, надхвърлящ определената в т. 4 на цитираната разпоредба стойност, което ще извършва инвестиции в сферата на недвижимите имоти, както следва:

- дъщерно еднолично акционерно дружество с размер на капитала не по-малко от законовия минимум за този вид дружества – 50 000 лв., и не повече от 5 000 000 лв.

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК във връзка с чл. 46 от Наредба № 2 на КФН, преди Общото събрание на акционерите да вземе решение относно посочената сделка, Съветът на директорите представя пред акционерите следната информация:

I. Описание на предложената сделка:**1. Предмет на сделката:**

С оглед на стартиралата процедура по увеличение на капитала на Дружеството при условията на публично предлагане на акциите му, Съветът на директорите предлага част от набраните средства от увеличението на капитала, но не повече от 5 000 000 лева, да бъдат използвани за учредяване на проектно дъщерно еднолично акционерно дружество (ЕАД). Чрез такова ЕАД би могло успешно да се осъществи едно от инвестиционните намерения, залегнали в одобрения от КФН с Решение № 649 – Е от 15.08.2013 г. Проспект за първично публично предлагане на акции на Дружеството, а именно реализиране на проект в сферата на недвижимите имоти, инвестиране в проблемни и подценени активи, както и във вземания, обезпечени с имоти.

В тази връзка, предложената от Съвета на директорите сделка е с предмет учредяване от „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД на дъщерно еднолично акционерно дружество при следните условия:

- правна форма: еднолично акционерно дружество (ЕАД);
- капитал: размерът на капитала следва да бъде между 50 000 лева и 5 000 000 лева в зависимост от размера на набраните средства от провежданата процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД при условията на първично публично предлагане на ценни книжа;
- предмет на дейност: придобиване, разпореждане и инвестиране в недвижими имоти, включително инвестиране в проблемни и подценени активи, изграждане на нови обекти, придобиване на вземания, обезпечени с имоти, покупка и разпореждане с ограничени вещни права, както и всяка друга дейност, незабранена от закона;
- срок на дружеството: съществуването на Дружеството не се ограничава със срок или друго предварително определено прекратително условие;
- органи на управление: Едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите;

2. Стойност на сделката:

В съответствие с инвестиционните намерения на Дружеството, залегнали в одобрения от Комисията за финансов надзор с Решение № 649 – Е от 15.08.2013 г. Проспект за първично публично предлагане на акции на Дружеството, и в съответствие с провежданата процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД при условията на първично публично предлагане на ценни книжа, Съветът на директорите планира и съответно предлага на Общото събрание да вземе решение за учредяване на дъщерно еднолично акционерно дружество с размер на капитала не по-висок от 5 000 000 лева. По този начин общият размер на планираната сделка ще попадне в границите между 50 000 лв. и 5 000 000 лв., с което и при минимално изискуемия от

закона капитал за учредяване на ЕАД ще се надвишават посочените съгласно чл. 114, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК стойности (вж. по-долу т. 4.1.).

Конкретният размер на учредителния капитал на дъщерното ЕАД ще бъде окончателно определен от Съвета на директорите след успешното провеждане на процедура по увеличение на капитала на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД при условията на първично публично предлагане на ценни книжа.

3. Лица, в чиято полза се сключват сделката:

Предложената сделка се сключва в интерес на едноличния собственик на капитала на дъщерното дружество, а именно „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД. По този начин ще се реализира възможността да се създаде проектно дружество, чрез което да се осъществи едно от инвестиционните намерения, залегнали в одобрения от Комисията за финансов надзор с Решение № 649 – Е от 15.08.2013 г. Проспект за първично публично предлагане на акции на Дружеството.

Информация относно икономическата изгода за „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД от предложената сделка е представена в т. III по-долу.

4. Друга съществена информация във връзка с предложената сделка:

4.1. Съотношение на стойността на предложената сделка със стойността на активите:

	Стойност на активите по счетоводен баланс (в хил. лв.)	Стойност на сделката (в хил. лв.)
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2012 г.	188	не по-ниска от 50 и не по-висока от 5 000
Счетоводен баланс към 30.09.2013 г.	170	не по-ниска от 50 и не по-висока от 5 000

Съобразно изискванията на чл. 114 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите на Дружеството следва да овласти Съвета на директорите за извършването на сделка с предмет учредяване на дъщерно еднолично акционерно дружество с размер на капитала над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД.

Стойността на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2012 г. е 188 хил. лева, а съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30.09.2013 г. е 170 хил. лева.

Следователно стойността на предложената сделка следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 170 хил. лева - стойността на активите съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30.09.2013 г.

В случай, че дъщерното ЕАД бъде учредено с минимално предвидения учредителен капитал (50 000 лева), стойността на предложената сделка ще е в размер не по-малко от 29,41 % от стойността на активите съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30.09.2013 г., поради което за извършването на предложената сделка от Съвета на директорите на Дружеството е необходимо предварително овластяване от Общото събрание на акционерите.

4.2. В съответствие с изискването на разпоредбите на гл. 14 от Търговския закон, в случай, че Общото събрание на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД овласти Съвета на директорите да сключи предлаганата сделка и след успешното приключване на провежданата процедура по увеличение на капитала на Дружеството при условията на първично публично предлагане на акции, Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД ще учреди дъщерното ЕАД при условията, посочени в т. 1.1. по-горе. Съветът на директорите следва да бъде овластен да приеме учредителен акт и определи всички останали законовоизискуеми условия за учредяване и вписване на дъщерното ЕАД в Търговския регистър към Агенция по вписванията, включително но не само да определи точния размер на капитала и разпределянето му в съответния брой акции, номиналната стойност на всяка акция, фирма на дружеството, седалище и адрес на управление, членове на Съвета на директорите.

II. Страни по предложената сделка и заинтересувани лица:

Страна по предложената сделка по точка I.1. ще бъде „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД - учредител и едноличен собственик на капитала на дъщерно ЕАД, което ще бъде учредено.

В описаната по точка I.1. сделка не участват заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

III. Икономическа изгода на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД:

С учредяване на дъщерно ЕАД при условията, предложени в т. I.1. от този Доклад, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД ще има възможност да създаде проектно дружество, чрез което да се осъществи едно от инвестиционните намерения, залегнали в одобрения от Комисията за финансов надзор с Решение № 649 – Е от 15.08.2013 г. Проспект за първично публично предлагане на акции на Дружеството.

Новоучреденото ЕАД ще инвестира преимуществено в недвижими имоти, в проблемни и подценени активи, както и във вземания, обезпечени с имоти, т.е. ще бъде дъщерно проектно дружество за реализация на един или повече от инвестиционните проекти на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД в сферата на недвижимите имоти. Така ще се създаде гъвкав механизъм за осъществяване на част от инвестиционните намерения на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, който ще отговаря на динамиката в развитието на тези сектори на пазара. Новоучреденото ЕАД ще функционира ефективно чрез органите си – едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите, съобразно заложените цели в Проспекта, учредителните документи и решението на ОС на акционерите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД, за което се свиква и настоящото извънредно Общо събрание.

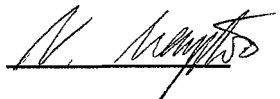
От друга страна, обособяването на отделен инвестиционен проект в сферата на недвижимите имоти чрез учредяването на дъщерно ЕАД ще предостави възможност за по-оптимално развитие и управление на проекта, включително и за евентуална негова последваща продажба. Чрез проектното ЕАД се планира осъществяване на инвестиции в проблемни и подценени активи и/или вземания, обезпечени с недвижими имоти.

Някои от предимствата при обособяване на проектно дружество биха могли да се изразят в:

- ✓ 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.

С оглед гореизложеното, Съветът на директорите на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД счита, че предложената сделка е целесъобразна и предлага на Общото събрание на акционерите на основание чл. 114, ал. 1, т. 4 ЗППЦК да вземе решение за овластяването на Съвета

на директорите за учредяване на дъщерно ЕАД, съгласно направеното предложение от Съвета на директорите.



Николай Майстер



„ТЕРАТРЕЙДИНГ“ ЕООД,
(представявано от управителя
Николай Майстер)



Михаела Колева