

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА
31.12.2017г.**

Изготвен на 26.02.2018 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

Пуи Сзе Джози Лок

АДРЕС

бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, ап. офис В
гр. София 1784, район Младост

ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ

Адвокатско дружество „Гугушев и Партньори“
ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет. 2, ап. 4
гр. София 1000, район Средец

СЧЕТОВОДНО ОБСЛУЖВАНЕ

„ОГИС“ ЕООД
ул. „Житна чаршия“ №12, ет. 2
гр. Самоков 2000, област София, община Самоков

ОБСЛУЖВАЩИ БАНКИ

„Инвестбанк“ АД
„Уникредит Булбанк“ АД

ОДИТОР

Мая Начкова, д.е.с., регистриран одитор, Диплома № 0436/1998г., управител на „БЪЛГАРСКА
ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ЕООД

Гр. София

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на годишния финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата като обхваща периода от 1 януари 2017г. до 31 декември 2017г.

Групата се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, ап. офис В, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200478388. Основната дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на акции, облигации и всякакви деривативни ценни книжа, финансиране на дружества, в които дружеството участва, холдингова дейност, придобиване, строеж и управление на недвижими имоти.

Предметът на дейност на дъщерните дружества е както следва:

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е получател на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014г., издаден от Министерството на Икономиката и Енергетиката на Република България. Акционерното дружество и неговите дъщерни дружества стартират реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин. Дружеството е придобито на 18.04.2016 г. като част от инвестиционната програма на дружеството – майка.

„Голф Клуб“ ЕООД – предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на спортни съоръжения, спортно развлекателни центрове и на търговски комплекси към тях, маркетингова и търговска дейност. Дружеството притежава и експлоатира комплекс Голф Клуб и Спа "Св.София", разположен в с. Равно поле, област София и състоящ се от голф игрище, спортни игрища, хотел, СПА център и заведения за хранене.

„Св.София Ризорт“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Основната дейност на „Света София Ризорт“ ЕООД през 2015 г. е предоставяне на транспортни услуги и автомобили под наем на компанията-майка „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД за целите на реализацията на инвестиционния проект.

„Витоша Интернешанъл“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството подпомага реализацията на инвестиционния проект и се ангажира със свързаните административни дейности и управление на персонала.

„Модерн Инвестмънт“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството извършва част от дейността по изграждането и реализацията на инвестиционния проект в направления: управление на проектирането, строителството и разходите; планиране и бюджетиране.

„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството ще извършва част от дейността по реализацията на инвестиционния проект.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е акционерно дружество.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2017г. управленската структура на дружеството е както следва:

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД към 31.12.2017 г.

Съвет на Директорите:

Пуи Сзе Джози Лок
Хо Йее Юнис Чан
Минг Ю Чинг

Изпълнителен Директор

Пуи Сзе Джози Лок

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че за междинния отчетен период 01.01.2017г. - 31.12.2017г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет към 31 декември 2017г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като годишния консолидиран финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Структура на основния капитал

Капиталът на дружеството към 31.12.2017г. е в размер на 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) лева, разпределен на 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) обикновени, безналични, поименни, с право на глас акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Акционер	Брой акции	Дял в капитала
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1,257,904,407	58.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	645,460,920	30.00%
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, Хонг Конг	107,573,000	5.00%
Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Хонг Конг	53,786,675	2.50%
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, Хонг Конг	43,031,000	2.00%
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Хонг Конг	43,030,798	2.00%
Вейхонг Ли	170,000	0.01%
Бинглянг Ксиао	170,000	0.01%
Красимир Петров Гергов	200	0.00%

Увеличение на акционерния капитал с непарична вноска

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Корадов от 10.03.2017г. по реда на чл.72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноска в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД (Дружеството) с вносителите – „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД към 31.12.2017 г.

Инвестмънт ЛТД“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лититид“ капитала на Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 х.лв. на 31.03.2017г. Непаричната вноска представлява вземания на вносителите по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501, сключен на 01.04.2016г. между тях и „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач.

Разпределение на увеличението на капитала по вносителите съобразно дяловете им, както следва:

№	Вносител	Номинална / емисионна стойност на акциите в лева	Брой записани акции
1	Профит Бест Инвестмънтс ЛТД	1 247 819 702	1 247 819 702
2	Бетър Краун Лимитед	645 423 900	645 423 900
3	Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	43 028 098	43 028 098
4	Бест Уел Кепитал Инвестмънт ЛТД	64 542 350	64 542 350
5	Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД	107 570 650	107 570 650
6	Лоял Пауър Инвестмънт ЛТД	43 028 300	43 028 300
ВСИЧКО:		2 151 413 000	2 151 413 000

Резултати за текущия период

През 2017г. консолидираните приходи са в размер на 2 046 х.лв. и се увеличават с 27,48% спрямо предходния период (18.04.2016г.-31.12.2016г.) – 1 605 х.лв.

Вид разход	2017г.	Относителен дял за 2017г.	2016г.	Относителен дял за 2016г.	Изменение %
Приходи от продажби на стоки	253	12.37 %	275	17.13%	-8.00%
Приходи от продажби на услуги	1 720	84.07 %	1 225	76.32%	+40.41%
Други приходи	73	3.56 %	105	6.55%	-30.48%
Общо:	2 046	100 %	1 605	100 %	+27.48 %

Консолдираните разходи по икономически елементи за текущия период са на стойност 5 898 х.лв.и намаляват с 10,65 % в сравнение на предходния (18.04.2016г.-31.12.2016г.) – 6 601 х.лв.:

Вид разход	2017г.	Относителен дял за 2017г.	2016г.	Относителен дял за 2016г.	Изменение %
Разходи за материали	103	1.75%	4	0.06%	+2 781.92%
Разходи за външни услуги	1 148	19.46%	881	13.35%	+45.84%
Разходи за амортизация	98	1.66%	91	1.38%	+20.53%
Разходи за заплати и осигуровки	669	11.34%	549	8.32%	+36.38%
Други разходи	1 942	32.93%	3 133	47.46%	-30.63%
Отчетна стойност на продажбите	2 573	43.62%	2 307	34.95%	+24,82%
Корективна сметка – изграждане на ДА по стоп.начин	-635	-10.77%	-364	-5.51%	+95.24%
Общо:	5 898	100 %	6 601	100 %	-10.65 %

Важни събития настъпили за Групата през отчетния период

На 31.03.2017г. акционерният капитал на Дружеството-майка е увеличен от 54 х.лв. на 2 151 467 х.лв. по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон с непарична вноска от основните акционери /виж Структура на основния капитал и пояснителен текст към него/.

С решение № 1240-ПД от 25.09.2017г. Комисията по финансов надзор потвърди проспекта на Дружеството-майка за допускане до търговия на емисия акции в размер на 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) лева, разпределени в 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, с ISIN код BG1100074084, представляващи съдебно регистрирания капитал на дружеството и вписва емисията и дружеството като публично в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Инвестиционен портфейл в дъщерни дружества

Дружество	Размер към 31.12.2017г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	100 %
„Голф Клуб“ ЕООД	100 %
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	100 %
„Света София Ризорт“ ЕООД	100 %
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	100 %
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	100 %

База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишният консолидиран финансов отчет на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Липсват предпоставки за бъдещи несигурности към датата на баланса, които биха оказали влияние върху балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период.

Оповестяване на свързани лица

Дружеството има свързаност със следните лица:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	Дружество мажоритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бетър Краун Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.

„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.
„Св.София Ризорт“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.
„Глобал Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
Голф Клуб ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.
„България Дивелопмънт Лимитед“ ЕАД	/Холдингс/ Дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Св.София Ризорт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
Голф Клуб ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
Кит Синг Стивън Ло	Близък член на семейството на крайно контролиращо лице	От 18.04.2016 г.

Сделките през отчетния период между свързани лица подробно са описани в приложенията към годишния консолидиран финансов отчет.

Ангажменти и условни задължения

По искова молба от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД е заведено дело № 006/2016г. пред Арбитражния съд при европейската юридическа палата солидарно против „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД с цена на обективно съединени искове в размер на 1 955 830,00 лв., представляваща дължимо плащане по договор за консултантски услуги, сключен с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

Съгласно решение на Арбитражния съд при европейската юридическа палата от 09.11.2016г. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е осъден солидарно с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД да заплати на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД сумата от 2 170 683.38 лв. състояща се от дължимото плащане по договор за консултантски услуги, лихви за забава и платена арбитражна такса.

Правни искове

През отчетния период „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е било ищец по арбитражно дело № 006/2016г. пред Арбитражния съд при европейската юридическа палата завършило с осъдително решение от 09.11.2016 г. /виж „Ангажменти и условни задължения“/.

Информация по Чл. 187д. от Търговския закон – През отчетния период Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции, част от капитала. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не притежава собствени акции.

Информация по Чл. 247 от Търговския закон

1. Информация в стойностно и количествено изражение на основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година

Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2016 г. дружеството е сключило договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, сключен на 01.04.2016г. с „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитид“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид“ в размер на 2 151 413 х.лв. С размера на вземанията гореспоменатите дружества в качеството си на акционери в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД са стартирали процедура по увеличение на капитала си в последното под формата на непарична вноска, която е приключила успешно и е регистрирана в търговския регистър към Агенцията по вписвания на 31.03.2017г.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през периода 01.01.2017-31.12.2017г., предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната му дейност, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

■ Няма.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2017г. г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През 2017 г. дружеството няма сключени сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците /начините на финансиране.

Дружеството е едноличен собственик на 100 % от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружеството-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.

■ През 2017г. дружеството е получило траншове по дългосрочен заем от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в размер на 119 х.лв. и с 5% годишен лихвен процент. Към 31.12.2017г. дружеството не е извършвало погасяване на главница или начислена лихва по заема като общата сума на задължението, вкл. лихва, възлиза на 174 х.лв..

■ Към 31.12.2017г. дружеството има задължения по получен заем към „БМА Инвестмънтс Груп Лимитед“, Макао в общ размер от 166 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършено погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – дъщерно дружество - има задължения по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер от 18 983 х.лв. вкл.начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 1 305 х.лв.

- Към Кит Синг Стивън Ло в общ размер от 5 766 х.лв., вкл. начислени лихви. През отчетния период е извършено частично погасяване на главница по заема в размер на 16 х.лв.

- Към „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в общ размер от 719 х.лв, вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД – дъщерно дружество – има задължения по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в общ размер от 56 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „Голф Клуб“ ЕООД – дъщерно дружество – има задължения по финансов заем с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в общ размер от 652 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 399 х.лв.

■ Към 31.12.2017г. „Модерн Инвестмънт“ ЕООД – дъщерно дружество – има задължения по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „БМА Инвестмънтс Груп Лимитед“, Макао в общ размер от 199 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършено погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 196 х.лв.

- Към „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер от 628 х.лв. вкл.начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 627 х.лв.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

■ Дружеството е предоставило заеми на свързано лице – „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в размер на 662 х.лв. с 5 % годишна лихва през отчетния период. Начислената лихва към 31.12.2017г. по заемите е в размер на 57 х.лв. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – дъщерно дружество – има вземания по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- От „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД в общ размер от 56 х.лв., вкл. начислени лихви.

- Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
- От „България Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД в общ размер от 1 976 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
 - Към 31.12.2017г. „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – дружество мажоритарен акционер – има вземания по финансови заеми с 5% годишна лихва както следва:
 - От „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в общ размер от 18 983 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са предоставени траншове по заемите в размер на 1 305 х.лв. Средствата са постъпили по банковата сметка на „Витоша Интернешънъл“ ЕООД.
 - Към 31.12.2017г. „Витоша Интернешънъл“ ЕООД – дъщерно дружество – има вземания по финансов заем с 5 % годишна лихва както следва:
 - От „Голф Клуб“ ЕООД в общ размер от 652 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
 - От „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в общ размер от 174 х.лв., вкл. начислени лихви. През отчетния период са предоставени траншове по заемите в размер на 119 х.лв.
 - Към 31.12.2017г. „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД – дъщерно дружество – има вземания по финансов заем с 5 % годишна лихва както следва:
 - От „Валбос 2014“ ООД в общ размер от 56 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2016г. мажоритарният акционер „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ е упражнил правото си чрез записване на акции като притежател на варианти от емисия с ISIN код BG9200001154 в размер на 4 000 бр. В следствие на подадената заявка, капиталът на емитента е увеличен в размер на 20 000 лева, разделени в 4 000 обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност 5.00 лв. за една акция както следва: увеличение на основния капитал в размер на 4 х.лв. и 16 х.лв. премиен резерв.

Към 30.06.2017 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството възлиза на 2 151 467 х.лв., разпределен в 2 151 467 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Корадов от 10.03.2017г. по реда на чл.72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноска в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД (Дружеството) с вносителите – „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лититид“ капитала на Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 х.лв. на 31.03.2017г. (Процедурата по увеличение на капитала е започнала през 2016г.). Непаричната вноска представлява вземания на вносителите по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501, сключен на 01.04.2016г. между тях и „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати. Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2017 год.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с

посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и нормално обслужва задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения със собствени средства и привличане на средства чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на варанти, които биха могли да се конвертират в акции при спазване на законовите разпоредби за това.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

*През 2017г. са извършени следните промени в управителните органи на емитента:
На 31.03.2017г. Пей Так Ман е освободен от съвета на директорите. Считано от същата дата, в членовете на съвета на директорите е вписан Минг Ю Чинг. Считано от 31.03.2017г. дружеството се представлява еднолично от изпълнителния директор Пуи Сзе Джози Лок.*

16. Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната година, изплатени от емитента или неговите дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата:

През 2017г. членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на емитента.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.

Членовете на СД не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.

18. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма.

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Съгласно решение на Арбитражния съд към европейската юридическа палата Дружеството е осъдено в качеството му на солидарен длъжник по дело № 006/2016г. заведено по искова молба от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД в размер на 2 170 х.лв., заедно с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, за дължимо неизплатено възнаграждение по консултантски договор.

По молба на "Урбанико" ООД и въз основа на изпълнителен лист от 24.07.2017г. на Районен съд София, издаден по гражданско дело № 45656/2017г. е образувано изпълнително дело № 20177810400647 от ЧСИ Георги Гичев срещу "България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед" ЕАД за заплащане на сумата 821 224.87 евро, ведно със законната лихва, считано от 06.07.2017г. до окончателното ѝ изплащане; 32 123.52 лв. съдебни разноски и 44 018.51 лв. такси и е наложен запор върху дружествения дял на същото от капитала на "Модерн Инвестмънт" ЕООД на 07.08.2017г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията. Към 31.12.2017г. страните се намират в преговори и се подготвя допълнително споразумение към сключения договор, с който да бъде уреден спорът, размерът и плащанията на финансовите разчети между тях.

През отчетния период няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер на/или надхвърлящи 10 % от собствения му капитал.

20. Важни научни изследвания и разработки

За 2017 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

21. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е изготвен годишния финансов отчет

Няма.

22. Придобити и прехвърлените през годината собствени акции

Към момента на изготвяне на доклада, няма извършени придобивания на собствени акции от страна на Дружеството.

23. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие

За бъдещото развитие на Дружеството се обмислят осъществяване на инвестиции основно чрез:

- директна покупка на отделни проекти в процес на изграждане или проекти в предстартов етап, за които се търси финансиране от стратегически инвеститор.
- директна покупка на отделни недвижими имоти, на които проектите ще бъдат разработени и изградени от начало до край от Дружеството.
- придобиване на мажоритарно акционерно или дялово участие в дружества, изграждащи проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения, в това число футболни стадиони, голф игрища и други.
- придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в търговски дружества, инвестиращи в сферата на недвижимите имоти, включително и в такива, които придобиват имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права (право на строеж и други).

24. Рискове, свързани с дейността на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД:

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е изложено на специфични рискове. Те от своя страна оказват влияние както индивидуално, така и като набор от фактори. Някои от рисковете, пред които е изправено Дружеството могат да бъдат ограничени, и техните последствия да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Дружеството за тяхното регулиране.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на

тяхното регулиране.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Специфичен Риск на Емитента. Рискът се свързва с характеристиките на проектите и компаниите, в които „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД възнамерява да инвестира. Много е важно възвращаемостта от инвестирания капитал да бъде адекватна на поетия риск. Степента на риск основно се определя от степента на диверсификация на инвестиционния портфейл на емитента. При инвестициите в други дружества за „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД съществува риск от загуба на стойността на инвестициите при слаби финансови резултати в дружествата, в които е инвестирано/придобило дял. Бъдещите приходи на дружеството ще зависят от доброто управление и финансови резултати на всяка инвестиция по отделно и управление на всички проекти по отношение на срокове на приключване и поддържане на оптимална капиталова структура.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти изцяло всички негови операции са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са: вземания от свързани предприятия и пари в банкови сметки.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

Паричните операции са ограничени до банки с добра репутация и ликвидна стабилност – Инвестбанк АД и Уникредит Булбанк АД.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в ситуация на невъзможност да обслужват задълженията си. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД се стреми да провежда стриктна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно да поддържат оптимален ликвиден запас от парични средства. За да управлява адекватно ликвидния риск, Емитентът ще следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари такива - да се погасяват по индивидуални споразумения с кредиторите..

Представител: _____

Пуи Сзе Джози Люк



Дата 26.02.2018г.