

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2018г.

## **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**

„КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ“ ЕООД, член на ИДЕС, рег.№ 167

Гр. София

Настоящият годишен 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 Дружеството като обхваща периода от 1 януари 2018г. до 31 декември 2018г.

Дружеството 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.

### **УПРАВЛЕНИЕ**

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2018г. управленската структура на дружеството е както следва:

**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 текущия отчетен за 2018г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на индивидуалния годишен финансов отчет към 31 декември 2018г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като годишния 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.

**I. Обща информация за „Кепитъл Консепт лимитед“ АД****Структура на акционерния капитал**

Капиталът на дружеството към 31.12.2018г. 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.

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Дял в капитала</b>
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1,128,818,484	52.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	536,602,802	24.94%
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, Хонг Конг	107,573,350	5.00%
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Хонг Конг	107,573,350	5.00%
Уърлд Соурс Корпорейшън Лимитед, Хонг Конг	107,573,350	5.00%

**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 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 Концепт 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
<b>ВСИЧКО:</b>		<b>2 151 413 000</b>	<b>2 151 413 000</b>

## II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл.39 от Закона за Счетоводството.

### 1. Резултати за текущия период

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД за периода от 01 януари 2018 г. до 31 декември 2018г. е реализирало приходи от лихви в размер на 21 х.лв., а отчетените разходи са в размер на 159 х.лв., респ. нетният резултат към 31.12.2018г. е загуба в размер на 138 хил.лв. Нетният финансов резултат на Дружеството от минали периоди е загуба в размер на 894 хил.лв. състояща се от неразпределена печалба в размер на 20 х.лв. и непокрита загуба в размер на 914 х.лв.

Разходите по икономически елементи имат следната структура като отчетат увеличение спрямо съпоставимия период за 2017г.:

Вид разход	2018г.	Относителен дял за 2018г.	2017г.	Относителен дял за 2017г.	Изменение %
Разходи за външни услуги	59	39.34 %	97	88.18%	-33.73%
Разходи за заплати и осигуровки по ТД и ГД	89	59.33 %	6	5.46%	1 483.33%
Други разходи	2	1.33 %	7	6.36%	-
<b>Общо:</b>	<b>150</b>	<b>100 %</b>	<b>110</b>	<b>100 %</b>	<b>+36.36 %</b>

### Важни събития, настъпили за дружеството през отчетния период

Няма важни събития, настъпили през отчетния период.

### Инвестиционен профейл

Инвестиции в дъщерни дружества

Дружество	Размер към 31.12.2018г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	100 %

### База за изготвяне на годишния финансов отчет

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

**Оповестяване на свързани лица**

Дружеството има свързаност със следните лица:  
**Свързани лица**

	<b>Вид на свързаност</b>	<b>Период на свързаност</b>
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 /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	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.

През отчетния период дружеството е сключвало следните сделки със свързани лица:

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
<b>Получени заеми от:</b>		
Витоша Интернешанъл ЕООД	-	98
БМА Инвестмънт Груп Лимитед	32	-
<b>Погасени заеми към:</b>		
Витоша Интернешанъл ЕООД – главница и лихви	(174)	-
<b>Погасени заеми от:</b>		
България Дивелопмънт Холдингс Лимитед ЕАД - главница	(324)	-
<b>Лихви по получени заеми от:</b>		
БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	9	8
<b>Лихви по предоставени заеми на:</b>		
България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД	21	33

#### **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“/*.

#### **2. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е изготвен годишния финансов отчет /чл.39, т.3 от Закона за Счетоводството/**

Няма съществени събития, които да са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет.

#### **3. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие /чл.39, т.4 от Закона за Счетоводството/ 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).

**4. Важни научни изследвания и разработки /чл.39, т.5 от Закона за Счетоводството/**  
За 2018 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

**5. Информация по Чл. 187д. от Търговския закон /чл.39, т.6 от Закона за Счетоводството/**  
През отчетния период Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции, част от капитала. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не притежава собствени акции.

**6. Наличие на клонове на предприятието /чл.39, т.7 от Закона за Счетоводството/:**

Кепитъл Концепт Лимитед АД няма разкрити клонове в страната и чужбина

**7. Рискове, свързани с дейността на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД .**  
**Използвани финансови инструменти /чл.39, т.8 от Закона за Счетоводството/:**  
„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 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 поддържа 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.

### **III. Информация по Чл. 247 и чл.240б от Търговския закон**

#### **1.1 Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет**

В раздел II към настоящият доклад е описана дейността и състоянието на дружеството за 2018 година.

#### **1.2 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Уставът на „Кепитъл Консепт Лимитед АД“ не предвижда ограничения за правото на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

#### **1.3 Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

Членовете на съвета на директорите нямат участие като неограничено отговорни съдружници, притежавайки повече от 25 % от капитала на дружества, кооперации и други.

#### **2. Информация по чл.240б от ТЗ относно задължението на членовете на съветите да уведомяват писмено съвета на директорите, съответно управителния съвет, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната ну дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2018г. няма сключени договори, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

### **IV. Информация по Приложение 10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 към ЗППЦК**

**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 периода, емитентът не е сключвал големи сделки от съществено значение за дейността.*

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, 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.

*През периода, емитента няма сключени сделки със свързани лица извън обичайната му дейност.*

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 текущия период няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.*

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

*През текущия период 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 2018г. дружеството е погасило дългосрочен заем от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в размер на 174 х.лв., вкл. лихва, чрез споразумителен протокол за прихващане на вземания и задължения в групата на емитента.

■ Към 31.12.2018г. дружеството има задължения по получен заем към „БМА Инвестмънтс Груп Лимитед“, Макао в общ размер от 205 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършено погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период Дружеството е получило траншове в размер на 32 х.лв.

■ Към 31.12.2018г. „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 25 234 х.лв. вкл. начислени лихви. През отчетния период са получени траншове в размер на 5 409 х.лв. и са погасени суми по главницата в размер на 14 х.лв.
- Към Кит Синг Стивън Ло в общ размер от 5 985 х.лв., вкл. начислени лихви. През отчетния период е извършено частично погасяване на главница по заема в размер

на 11 х.лв.

- Към „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в общ размер от 416 х.лв, вкл. начислени лихви. През отчетния период Дружеството е погасило главница по заемите в размер на 324 х.лв. чрез споразумителен протокол за прихващане на вземания и задължения в групата на емитента.

■ Към 31.12.2018г. „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 58 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2018г. „Голф Клуб“ ЕООД – дъщерно дружество – има задължения по финансов заем с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в общ размер от 12 155 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ През отчетния период „Модерн Инвестмънтс“ ЕООД – дъщерно дружество е погасило главница по задължения по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент чрез споразумителен протокол за прихващане на вземания и задължения в групата на емитента както следва:

- Към „БМА Инвестмънтс Груп Лимитед“, Макао в общ размер от 391 х.лв..
- Към „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер от 627 х.лв.

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

■ Емитентът към 31.12.2018г. има предоставен финансов заем с 5 % годишна лихва на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – дъщерно дружество - в размер на 416 х.лв.

■ Към 31.12.2018г. „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 58 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 2 060 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
- От „Голф Клуб“ ЕООД в общ размер от 12 155 х.лв. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2018г. „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 22 015 х.лв., вкл. начислени лихви. През отчетния период са предоставени траншове по заемите в размер на 5 409 х.лв. и е погасена главница в размер на 14 х.лв.

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

През отчетния период Дружеството не е извършвало нова емисия на ценни книжа.

#### **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 2018 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 основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

*Дружеството изготвя тримесечни финансови отчети. Последните се представят в срок в Комисията по финансов надзор.*

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

*През периода не са извършени промени в управителните органи на емитента.*

17. 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 периода членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.*

18. 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.*

19. 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.

*Към датата на този доклад, Дружеството няма информация за такива договорености*

20. 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.*

На 07.03.2017г. е открито производство по несъстоятелност по молба на "Урбанико" ООД до Софийски градски съд срещу "Модерн Инвестмънт" ЕООД (дъщерно дружество на "България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед" ЕАД) и "България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед" ЕАД (дъщерно дружество на "Кепитъл Концепт Лимитед" АД) на основание чл. 607а и чл. 609 от Търговския закон. Делото е заведено от доставчика във връзка с възникнал спор по приемането работите по изпълнението на дейностите по трета фаза от договор за проектантски и консултантски услуги между "Модерн Инвестмънт" ЕООД като възложител и "Урбанико" ООД като изпълнител.

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 31.12.2018г. Урбанико ООД е цедирало вземанията си от Модерн Инвестмънт ЕООД на МТП Финанс ЕООД и е приключило изпълнението си по договора, обект на спора.

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

**21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзки с инвеститорите е Александър Петков, тел. +359 2 405 35 17, адрес за кореспонденция – гр.София, бул.Цариградско шосе 115Г, вх.Б, ет.5

#### V. Информация по Приложение 11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба 2 към ЗППЦК

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2018 г. капиталът на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“АД 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.

Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Цялата емисия от 2 151 467 000 бр. акции, издадени от дружеството е регистрирана за търговия на Сегмент акции "Premium" на Основен пазар, но във връзка с решение на Съвета на директорите на БФБ-София АД по протокол № 49/03.10.2018 г., е преместена за търговия на Алтернативен пазар BaSE, Сегмент акции.

Към 31.12.2018 г. акционерите са 7 юридически лица, притежаващи 2,149,501,011 броя акции и 12 физически лица притежаващи 1 965 989 броя акции.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

**3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Към 31.12.2018 г. структурата на капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е следната:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Дял в капитала</b>
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1,128,818,484	52.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	536,602,802	24.94%
Уърлд Сорс Корпорейшън Лимитед, Хонг Конг	107,573,350	5.00%
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, Хонг Конг	107,573,350	5.00%
Капитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Хонг Конг	107,573,350	5.00%

Дружеството не притежава собствени акции.

**4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД няма акционери със специални контролни права.

**5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

**6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД. Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията на ЗППЦК.

**7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съгласно устава на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД за членове на СД на дружеството не могат да бъдат избирани лица, които:

1. са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелност, ако има неудовлетворени кредитори;

2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в ОС или е свързано с Дружеството лице.
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество по т. 2 и 3 на тази алинея.
5. свързано лице с друг член на управителен и контролен орган на Дружеството. Членовете на СД се избират за срок от пет години.

Членовете на СД могат да бъдат избирани без ограничения и могат да бъдат освободени от длъжност преди изтичане на мандата за който са избрани, по решение на общото събрание.

Уставът на дружеството се изменя по решение на общото събрание на акционерите. Актуалният Устав на Дружеството може да се намери на интернет страницата на дружеството [www.ccl-bg.com](http://www.ccl-bg.com), секция “За инвеститорите”, “Корпоративни документи”.

#### **9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Членовете на СД са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

- а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;
- б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а, ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно да ги разкриват в писмена форма пред СД и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на СД при взимането на решения в тези случаи;
- в) не разпространяват непублична информация за Дружеството и след като престанат да бъдат членове на СД до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

Дружеството може да извършва обратно изкупуване на собствени акции, като придобива през една календарна година не повече от 3 на сто собствени акции с право на глас, по решение на Общото събрание на акционерите.

#### **10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Не съществуват споразумения между „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и членовете на Съвета на директорите и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Представител: \_\_\_\_\_

Пуи Сзе Джози Лок  
Дата 21.06.2019г.

