

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2015г.
Изготвен на 18.03.2016 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

Пуи Сзе Джози Лок
Хо Йее Юнис Чан

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

„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД
ул. „Аксаков“ №11а, Бизнес Център Аксаков, ет. 4, ап. офис 2
гр. София 1000, район Средец

ОБСЛУЖВАЩИ БАНКИ

„Инвестбанк“ АД
„Уникредит Булбанк“ АД

ОДИТОР

„АФА“ ООД

Гр. София

Настоящият Годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2015 г. до 31 декември 2015 г.

Дружеството се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложен в Националния кодекс за 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 Консепт Лимитед“ АД е акционерно дружество.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 Декември 2015г. управленската структура на дружеството е както следва:

Съвет на Директорите:

Пуи Сзе Джози Лок
Хо Йее Юнис Чан
Пей Так Ман

Изпълнителен Директор

Пуи Сзе Джози Лок
Хо Йее Юнис Чан

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 отчетния период 01.01.2015г. - 31.12.2015г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на финансовия отчет към 31 Декември 2015г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият 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 е в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева, разпределен на 50 000 (петдесет хиляди) обикновени, безналични, поименни, с право на глас акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Акционер	Участие	Брой акции	Номинална стойност
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	58 %	29 000	29 000 лева
Бетър Краун Лимитед	30 %	15 000	15 000 лева
Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд	5 %	2 500	2 500 лева
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид	3 %	1 500	1 500 лева
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	1 %	500	500 лева

Лоял Пауър Инвестмънт ЛТд	2 %	1 000	1 000 лева
Красимир Гергов	0,4 %	200	200 лева
Уинг Сзе Тсе	0,6 %	300	300 лева

Резултати за текущия период

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД за периода от 01 Януари 2015 г. до 31 Декември 2015г. е реализирало разходи в размер на 375 хил.лв. Дружеството не е отчетло приходи за периода. Нетният резултат към 31.12.2015г. е загуба в размер на 375 хил.лв.

Важни събития настъпили за дружеството през отчетния период

База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, 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.
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
„Св.София Ризорт“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 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 04.06.2015 г.
Стивън Кит Синг Ло	Мажоритарен акционер	2014 г. и до 21.05.2015 г.
Иван Тодоров Иванов	Миноритарен акционер	2014 г. и до 21.05.2015 г.

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

	2015
	BGN '000
Предоставени заеми на:	
Дружество под общ контрол	187
Лихви по предоставени заеми на:	
Дружество под общ контрол	1
Получени заеми от:	
Дружество под общ контрол	90
Получени заеми от:	
Дружество под общ контрол	90
Доставки на услуги от:	
Дружество под общ контрол	4

Ангажименти и условни задължения

Към 31 Декември 2015г. Дружеството няма условни задължения и ангажименти за капиталови инвестиции.

Правни искиове

През отчетния период „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не е било ищец или ответник по правни искиове, заведени от или срещу Дружеството.

Информация по Чл. 187д. от Търговския закон – През отчетния период Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции, частта 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 2015 г. дружеството няма сключени големи сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през 2015 г., 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.

На 01.11.2015 г. емитентът е сключил договор със свързано лице „Витоша Интернешанъл“ ЕООД за услуга. Предметът на договора е предоставяне на персонал от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД за осигуряване на представляващ на емитента на инвестиционен форум. Възнаграждението по договора дължимо към „Витоша Интернешанъл“ ЕООД е 5 хил.лв.

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 2015 г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През 2015 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 няма участия в капитала на други дружества.

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

През 2015г. емитентът е получил 46 хил.евро краткосрочен заем от „БМА Инвестмънт Груп Лимитид“ по договор за заем от 17.07.2014г. и анекс от 26.03.2015г. със срок на погасяване 31.08.2015г. и 7% годишен лихвен процент. На 31.07.2015г. заемната сума от 46 хил.евро ведно с начислената лихва 1 хил.евро са погасени по банков път от емитента.

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

На 01.09.2015г. Емитентът е сключил договор с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД за предоставяне на краткосрочен заем в размер на 38 хил.лева. Заемът е предоставен за срок от 30 дни от датата на договора при годишна лихва 7%. Заемът е предоставен от Емитента на 04.09.2015г. и е погасен от заемополучателя на 23.09.2015г.

На 05.10.2015г. Емитентът е сключил договор с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД за предоставяне на краткосрочен заем в размер на 149 хил.лева . Заемът е предоставен за срок от 30 дни от датата на договора при годишна лихва 7%. Заемът е предоставен от Емитента на три транша през 10.2015 г. и е погасен от заемополучателя на 02.11.2015г.

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

С Решение № 348 – Е от 07.05.2015г. КФН потвърждава проспекта за първично публично предлагане на емисия в размер до 1 375 000 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми варанти, с емисионна стойност 0,001 лева всеки, издавани от „Уелкъм Холдингс“ АД (понастоящем „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД), които дават право на притежателите си в срок до 6 години да запишат срещу всеки вариант една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на дружеството с емисионна стойност 5,00 лева, които дружеството ще издаде при бъдещо/и увеличение/я на капитала, както и взе решение за вписване на посочената емисия (в процес на емитиране) във водения от КФН

регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

На 27.05.2015г. от „Централен Депозитар“ АД е присвоен идентификационен номер на емисия ценни книжа (варанти), емитирани от „Уелкъм Холдингс“ АД (понастоящем „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД), както следва: ISIN код BG9200001154.

С Решение № 438 – Е от 04.06.2015г. КФН вписва емисия в размер на 1 375 000 000 обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0,001 лева, издадени от „Уелкъм Холдингс“ АД (понастоящем „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД) по реда на чл. 78, ал. 1 от ЗППЦК, които дават право на притежателите на варианти да упражнят в 6-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 5,00 лева за акция, които „Уелкъм Холдингс“ АД (понастоящем „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД) ще издаде при последващо/щи увеличаване/ния на капитала си, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 22/11.06.2015 г. е взето следното решение:

Във връзка с подадено заявление по чл. 24, ал. 1 от част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ – София АД на основание чл. 31, ал. 8 от същите, допуска до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент за борсово търгувани продукти на БФБ-София АД, емисия варианти при следните параметри:

- Емитент: Кепитъл Консепт Лимитед АД
- ISIN код: BG9200001154;
- Размер на емисията: 1 375 000 лева;
- Брой варианти: 1 375 000 000 броя;
- Номинална стойност на един вариант: 0.001 лева;
- Вид на вариантите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми;
- Присвоен борсов код: WCOA;
- Поръчките за покупка и продажба се въвеждат с минимална стъпка на котирание с точност от три знака след десетичната запетая.
- Датата на въвеждане за търговия е 22.06.2015 г.;
- Определената от заявителя индикативна референтна цена за първата търговска сесия е 0,001 лв.

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 2015 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 варианти, 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 Емитента.

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

На 08.06.2015г. в търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в състава на Съвета на директорите – г-н Луи Хон Куонг Чан е освободен, а на негово място е избрана г-жа Хо Йе Юнис Чан.

На 24.07.2015г. в търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в състава на Съвета на директорите – г-н Иван Тодоров Иванов е освободен, а на негово място е избран г-н Пей Так Ман.

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 2015 г. 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 Емитента.

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.

На Дружеството не са известни договорености, в следствие на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

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.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, вземанията или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.

20. Важни научни изследвания и разработки

За 2015 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 годишният финансов отчет

Между отчетната дата и датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2015 г. не са възникнали събития, изискващи специално оповестяване.

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. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

Директор за връзка с инвеститорите е: Благовеста Валентинова Пугьова.

24. 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).

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

Възможно е бъдещите резултати от дейността на емитента да се различават от заложените в Проспекта прогнозни резултати под влияние на рисковите фактори, посочени в Проспекта. В резултат на това е възможно инвеститорите да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

„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 последици 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. Степената на риск основно се определя от степената на диверсификация на инвестиционния портфейл на емитента. Към датата на изготвяне на настоящия документ „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД няма осъществени инвестиции.

Представител Пуи Сзе Джози Лок

Дата 18.03.2016 г.