

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД

ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА 2 151 467 000 БРОЯ АКЦИИ С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ 1 ЛЕВ, с ISIN код: BG1100074084

	За една акция	Общо за емисията
Номинална стойност на акциите:	1 лв.	2 151 467 000 лв.
Цена на въвеждане на акциите:	1 лв.	2 151 467 000 лв.
Общо разходи по допускането до търговия:	0,0000026 лв.	5 600 лв.

ДАТА: 13.09.2017 г.

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на Българска Фондова Борса на акциите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД („Дружеството”). Проспектът съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност, както и с акциите – предмет на допускане. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия документ, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този Проспект с Решение № _____ от _____.2017 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Проспекта информация.

Членовете на Съвета на директорите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Проспект. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Информация относно отговорните лица, включително лицата, изготвили Проспекта, и обхвата на отговорността им е представена по т. 4 от този документ.

Инвеститорите могат да получат Проспекта на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в:

Емитент:	„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД
Адрес:	гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе” № 115Г, Бизнес сграда Мегаларк, ет. 5, офис В
Телефон:	02/405 35 30; 02/ 405 35 51
Факс:	02/ 405 35 31
Лице за контакт:	Милена Колева Ботева
Електронен адрес за контакт и получаване на уведомления:	milenaboteva@bdh-bg.com

Проспектът на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД може да бъде получен и от „Българска фондова борса – София“ АД след приемането на ценните книжа на Дружеството – предмет на предлагане с този Проспект, за борсова търговия.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, оказващи влияние върху Дружеството, сектора, в който оперира, и инвестирането в издадените акции, са подробно представени в точка 3 от този Проспект.

По-важни използвани съкращения

КФН	Комисия за финансов надзор
БФБ	Българска Фондова Борса - София АД
ЦД	Централен депозитар АД
ИДЕС	Институт на дипломираните експерт-счетоводители
ЗППЦК	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПМПЗФИ	Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗКПО	Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗДДФЛ	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ЗКФН	Закон за Комисията за финансов надзор
ЗПФИ	Закон за пазарите на финансови инструменти
Регламент или Регламент 809	Регламент (ЕО) 809/2004 на Комисията от 29/04/2004г. относно прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами.
Устав	Устав, приет под условие на 24.03.2017 г., който ще бъде действащ за дружеството, в случай че Комисията за финансов надзор потвърди този проспект и впише „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД във водения от нея регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.
Емитент/Дружество	Позоваванията на Емитент или Дружество в този Проспект се отнасят до „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД.

СЪДЪРЖАНИЕ

1	Указател	7
1.1	ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ I:	7
1.2	ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ II:	8
1.3	ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ III:	8
2	Резюме	9
2.1	РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	9
2.2	РАЗДЕЛ Б: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	9
2.3	РАЗДЕЛ В: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
2.4	РАЗДЕЛ Г: РИСКОВЕ	16
2.5	РАЗДЕЛ Д: ПРЕДЛАГАНЕ	19
3	РИСКОВИ ФАКТОРИ	21
3.1	Системни рискове.....	21
3.2	Секторни рискове	26
3.3	Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)	28
3.4	Рискове, свързани с акции на Дружеството.....	32
4	ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА проспекта	35
5	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	36
6	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	37
6.1	Физически и/или Юридически лица, участващи в емисията/предлагането	37
6.2	Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	38
7	Финансова информация	40
7.1	Избрана финансова информация	40
7.2	Операционен и финансов преглед	47
7.3	Капиталови ресурси.....	53
7.4	Историческа финансова информация	72
7.5	Годишен Доклад за дейността	73
7.6	Проформа финансова информация.....	73
7.7	Одитирана годишна финансова информация.....	76
7.8	Междинни финансови отчети и друга финансова информация.....	76
7.9	Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години.....	77
7.10	Правни и арбитражни производства.....	77
7.11	Описание на всяка значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента, която е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация	78

8	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	80
8.1	История и развитие на Дружеството	80
8.2	Важни събития	81
8.3	Инвестиции	82
9	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	87
9.1	Основни дейности	87
9.2	Бизнес план	91
9.3	Главни пазари, на които се конкурира Дружеството. Общи приходи по категория дейност. Очаквани конкуренти	97
9.4	Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството	99
9.5	Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	100
9.6	Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция	100
10	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	101
11	Недвижима собственост, заводи и оборудване	104
11.1	Информация, относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, наличие на лизингови имоти и тежести върху активите	104
11.2	Екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи	105
12	Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии	106
12.1	Информация за придобити вече патенти и лицензии и намерения за придобиване на такива	106
12.2	Информация за извършваната до момента, научноизследователска и развойна дейност, както и намеренията за извършване на такава	106
13	Информация за тенденциите	107
13.1	Макроикономическа рамка	107
13.2	Пазар на недвижими имоти	111
13.3	Туризм	115
13.4	Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Проспекта	121
13.5	Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година	121
14	Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	122
15	УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	123
15.1	Информация за Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	123

15.2	Висши ръководители на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.....	126
15.3	Фамилни връзки между посочените в т. 15 от този документ лица	127
15.4	Декларации на членовете на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД 127	
15.5	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента	127
15.6	Промяна в акционерната структура на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.....	127
16	Възнаграждения и компенсации.....	131
17	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	132
17.1	Мандат на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.....	132
17.2	Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратаването на заетостта	132
17.3	Одитен комитет и комитет за възнагражденията	132
17.4	Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.	132
18	Заети лица.....	134
18.1	Брой на заети лица	134
18.2	Акционерни участия и стокови опции	134
18.3	Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.....	135
19	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	136
19.1	Информация за лицата, които пряко или косвено притежават участие в Емитента, подлежащо на оповестяване	136
19.2	Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента, и мерки, които са въведени, за да не се злоупотребява с този контрол	136
19.3	Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента	137
20	Транзакции между свързани лица и значителни договори	138
20.1	Транзакции между свързани лица.....	138
20.2	Значителни договори	141
21	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....	144
22	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	145
22.1	Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)	145
22.2	Законодателство, по което са създадени ценните книжа	145
22.3	Решения, разрешения и одобрения, свързани с допускането до търговия.....	147
22.4	Очаквана дата на емисията ценните книжа.....	147
22.5	Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите .	147

22.6	Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите	148
22.7	Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година.	148
22.8	Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната, където се иска допускане до търговия	149
23	УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	152
23.1	Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането	152
23.2	План за пласиране и разпределение.....	155
23.3	Ценообразуване.....	156
23.4	Пласиране и поемане.....	156
24	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ.....	157
24.1	Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари	157
24.2	Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани.....	157
24.3	Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар.....	157
24.4	Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането	157
24.5	Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане	157
25	ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	158
26	РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	159
26.1	Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента. 159	
27	РАЗВОДНЯВАНЕ	160
28	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	161
28.1	Акционерен капитал.....	161
28.2	Устав.....	163
28.3	Информация за използваните консултанти	172
28.4	Индикация за използвана одитирана информация	172
28.5	Индикация за използвана информация от външни експерти	172
28.6	Индикация за използвана информация от трети лица	173
29	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	174

1 УКАЗАТЕЛ

Този проспект е изготвен и съдържа информация в съответствие с елементите на Приложение I „Минимални изисквания за оповестяване на документа за регистрация на акции (списък)“ и Приложение III „Минимални изисквания за оповестяване за обявата за ценни книжа - акции (списък)“ от Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията. Местоположението на информацията, изисквана съгласно Приложение I и Приложение III е посочено в настоящия Указател.

1.1 ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ I:

	Име	Точка от проспекта
1.	Отговорни лица	т. 4
2.	Законово определени одитори	т. 5
3.	Избрана финансова информация	т. 7.1
4.	Рискови фактори	т. 3
5.	Информация за Емитента	т. 8
6.	Преглед на стопанската дейност	т. 9
7.	Организационна структура	т. 10
8.	Недвижима собственост, заводи и оборудване	т. 11
9.	Операционен и финансов преглед	т. 7.2
10.	Капиталови ресурси	т. 7.3
11.	Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи	т. 12
12.	Информация за тенденциите	т. 13
13.	Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	т. 14
14.	Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство	т. 15
15.	Възнаграждение и компенсации	т. 16
16.	Практики на ръководните органи	т. 17
17.	Заети лица	т. 18
18.	Мажоритарни акционери	т. 19
19.	Транзакции между свързани лица	т. 20

20.	Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби	т. 7
21.	Проформа финансова информация	т. 7.6
22.	Допълнителна информация	т. 28
23.	Значителни договори	т. 20
24.	Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес	т. 28
25.	Показвани документи	т. 29
26.	Информация за участията	т. 21

1.2 ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ II:

	Име	Точка от проспекта
1.	Градивен елемент, обхващащ проформа финансова информация	т. 7.6

1.3 ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ III:

	Име	Точка от проспекта
1.	Отговорни лица	т. 4
2.	Рискови фактори	т. 3
3.	Съществена информация	т. 6
4.	Информация относно ценните книжа, които ще бъдат предлагани/допускани до търговия	т. 22
5.	Условия на предлагането	т. 23
6.	Допускане до търговия и договорености за търговия	т. 24
7.	Продавачи държатели на ценни книжа	т. 25
8.	Разходи на емитента/оферента на ценните книжа	т. 26
9.	Разводняване	т. 27
10.	Допълнителна информация	т. 28

2 РЕЗЮМЕ

2.1 РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Елемент	Изискване за оповестяване
А.1	<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i></p> <p>Това резюме следва да се чете като въведение към Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. В случай на заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, в съответствие с националното законодателство на Държавата членка за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди, само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или четено заедно с другите части на Проспекта не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при вземането на решение дали да инвестират в ценните книжа.</p>
А.2	<p><i>Съгласие на емитента или на лицето, отговорно за съставянето на Проспекта, за използването на Проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници</i></p> <p>Неприложимо.</p>

2.2 РАЗДЕЛ Б: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Елемент	Изискване за оповестяване
Б.1	<p><i>Фирма и търговско наименование на Емитента</i></p> <p>Емитентът на предлаганите с този Проспект акции е акционерно дружество с фирма и търговско наименование „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД.</p>
Б.2	<p><i>Седалището и правната форма на Емитента, правото, по което Емитентът упражнява дейността си, и държавата на регистрацията</i></p> <p>„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България и осъществяващо дейността си съгласно нейното законодателството. Седалището на Дружеството е гр. София, Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200478388.</p>
Б.3	<p><i>Основна дейност и текущи операции на Емитента и свързаните с тях ключови фактори</i></p> <p>Основната дейност на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е извършване на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества.</p> <p>През април 2016 г. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД реализира първата си инвестиция чрез закупуване на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, дружество, опериращо приоритено в имотния сектор. Към датата на придобиването „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е стартирало разработването на проект „Св. София“, който посредством дъщерното дружество се превръща в основен инвестиционен проект за Емитента. Проектът „Св. София“ включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска. Общата инвестиция се очаква да достигне 1 625 000 000 лв. (един милиард шестстотин двадесет и пет милиона лева).</p> <p>През 2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД придобива поетапно „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД, като от юни 2015 г., то е едноличен собственик на дружеството. Към момента на придобиване на дялове от капитала на „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД, то е собственик на, поддържа, експлоатира и управлява голф игрище и спа комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“. Комплексът е заложен като ключов елемент от мащабния проект „Св. София“ – в процес на изграждане. В този смисъл той вече функционира като разработена част от проекта.</p>

	<p>Комплексът включва още Ресторант и лоби бар със 180 места, Витамин бар „19-та дупка“ (15 места вътре и 100 в градината през летния сезон), както и спа комплекс. Спа комплексът се състои от гореща зона, зали за масаж, плувен басейн и фитнес.</p> <p>С цел успешна реализация на проекта „Св. София“ на 04.08.2014 г. между дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и Правителството на Република България е сключен Меморандум за разбирателство за изпълнение на приоритетен инвестиционен проект. По силата на сключения меморандум страните са се съгласили да си сътрудничат при осъществяването на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св. София“. Въз основа на меморандума е издаден сертификат за приоритетен инвестиционен проект на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като инвеститор, с икономическа дейност „Туристическо и друго краткосрочно настаняване, Експлоатация на спортни обекти и съоръжения, Организиране на хазартни игри, Строителство на жилищни и нежилищни сгради и др.“</p> <p>Съгласно сключения меморандум проектът следва да бъде довършен за срок от 3 години от сключването, като срокът на валидност на сертификата за приоритетен инвестиционен проект е до 04.08.2017 г. С решение на Министерски съвет от 02.08.2017 г. сключеният Меморандум е удължен за срок от 2 години.</p> <p>По силата на меморандума и с цел реализиране на проект „Св. София“, дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е в процес на придобиване на поземлени имоти - частна държавна собственост в землището на село Мусачево и село Равно поле, община Елин Пелин, с обща площ от 1 145.655 дка. Дружеството планира да придобие необходимите активи до края на октомври 2017 г.</p> <p>До края на 2017 г. Дружеството очаква да получи одобрение на необходимата документация и издаване на разрешение за строителство, свързани с одобрение на необходимия подробен устройствен план (ПУП) и издаване на положителна оценка за въздействието върху околната среда (ОВОС). След приключване на тези подготвителни действия Дружеството ще предприеме изпълнение на следващите етапи от проекта, а именно строителство и експлоатация на комплекса, което се очаква да се реализира в период от 36 месеца.</p>
Б.4а	<p><i>Основни актуални тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които развива дейност</i></p> <p>Отраслите, в които „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД планира да реализира своите инвестиции са недвижимите имоти, в това число ваканционни имоти, търговски и жилищни площи. По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти и туризма, така както ги вижда Дружеството.</p> <p>През месец април 2017 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ нараства с 1.9 пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и прогнозите им по отношение на строителната активност през следващите три месеца остават оптимистични. Производственият график е осигурен с договори за по-голям период от време в сравнение с три месеца по-рано - 5.9 месеца при 5.3 за януари. Подобряват се и очакванията на стопанските ръководители относно новите поръчки през следващите шест месеца. Основните фактори, ограничаващи развитието на бизнеса в сектора, продължават да бъдат свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша. Последната анкета отчита засилване на отрицателното влияние на фактора „недостиг на работна сила“. По данни на агенцията за недвижими имоти Arco Real Estate броят на сделките с недвижими имоти за първото тримесечие на 2017 г. отчита ръст от 22.6 % спрямо аналогичния период от 2016 година. Тези обобщени данни затвърждават тенденцията за възходящ ръст на имотния пазар, която се наблюдава през цялата 2016 година.</p> <p>В края на 2016 г. туристическият бранш декларира редица мерки за подобряване на туристическото предлагане. Водещите туристически сдружения – Националният борд по туризъм (НБТ) и Българският съюз за балнео спа и уелнес (БСБСПА) представиха пакет от мерки с хоризонт 2026 година за създаване на допълнителни условия за подобряване на местните икономики и създаване на нови работни места за целогодишен туризъм. За постигането на тази цел организациите декларират готовност да създадат необходимата организация за гарантиране от страна на бизнеса на допълнителни нискотарифни и</p>

	<p>чартърни полети в месеците извън активния летен сезон, съвместно с общините и държавата в качеството им на собственик на туристически атракции - публична държавна и общинска собственост, представляващи исторически, археологически и архитектурни атракции, чудеса на природата и на минералните ресурси, отдавани на концесия. Икономическите ползи от тези мерки надхвърлят 1.5 млрд. евро, като цялят неутрализиране на асиметрията в заетостта и създаване на условия за целогодишен туризъм. НБТ и БСБСПА подкрепят идеята за създаване на Туристически бизнес паркове върху платформата на Закона за туризма (2013), за опазване на екосистемите и предоставяните от тях услуги, включително за извършване на доброволно плащане за екосистемни услуги от страна на бизнеса. Организациите са убедени, че няма конфликт между опазването на природата и осъзнаването на нейната стойност, от една страна, и печелившото развитие на бизнеса, от друга.</p> <p>През 2017 г. се очаква туризмът като структуроопределяща индустрия за българската икономика, която генерира близо 12,5 % от БВП, да продължи да се развива успешно и да осигури висока трудова заетост, както постоянна, така и временна.</p>																																																
Б.5	<p><i>Описание на групата и позицията на Емитента в нея</i></p> <p>„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е едноличен собственик на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202909501, притежавайки 100 % от правата на глас в общото събрание на дружеството. От своя страна „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Света София Ризорт“ ЕООД, с ЕИК 202868809, „Модерн Инвестмънт“ ЕООД, с ЕИК 203044790, „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД, с ЕИК 203045038, „Витоша Интернешънъл“ ЕООД, с ЕИК 203045119 и „Голф Клуб“ ЕООД, с ЕИК 121551404.</p>																																																
Б.6	<p><i>Лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на емитента или правата на глас</i></p> <p>Към момента на изготвяне на настоящия документ лица, чието право на глас в ОСА на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД пряко достига 5 % от капитала на Дружеството, са както следва:</p> <table border="0"> <tr> <td>Име:</td> <td>ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>1 247 826 882 броя;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>58 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> <tr> <td>Име:</td> <td>БЕТЪР КРАУН ЛИМИТЕД</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>645 460 620 броя;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>30 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> <tr> <td>Име:</td> <td>ГРАНД РАЙС ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>107 573 350 броя;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>5 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> <tr> <td>Име:</td> <td>БЕСТ УЕЛ КЕПИТАЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>64 543 850 броя;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>3 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> <tr> <td>Име:</td> <td>КЕПИТАЛ ГРАНД КОРПОРЕЙШЪН ЛИМИТИД</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>43 030 798;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>2 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> <tr> <td>Име:</td> <td>ЛОЯЛ ПАУЪР ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>43 031 000 броя;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>2 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> <tr> <td>Име:</td> <td>Уинг Сзе Тсе</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>300 броя;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>0 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> <tr> <td>Име:</td> <td>Красимир Петров Гергов</td> </tr> <tr> <td>Брой акции с право на глас:</td> <td>200 броя;</td> </tr> <tr> <td>Процент от гласовете в ОСА:</td> <td>0 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;</td> </tr> </table> <p>Всяка притежавана акция дава право на един глас.</p> <p>Дружеството е пряко контролирано от ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД, притежаващо над 50 на сто от капитала и правата на глас в общото събрание на Дружеството (контрол по смисъла на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК). Лица, които упражняват непряк контрол върху Дружеството – Чи Шан Канни Леунг, притежаваща 90 %</p>	Име:	ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД	Брой акции с право на глас:	1 247 826 882 броя;	Процент от гласовете в ОСА:	58 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;	Име:	БЕТЪР КРАУН ЛИМИТЕД	Брой акции с право на глас:	645 460 620 броя;	Процент от гласовете в ОСА:	30 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;	Име:	ГРАНД РАЙС ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД	Брой акции с право на глас:	107 573 350 броя;	Процент от гласовете в ОСА:	5 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;	Име:	БЕСТ УЕЛ КЕПИТАЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД	Брой акции с право на глас:	64 543 850 броя;	Процент от гласовете в ОСА:	3 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;	Име:	КЕПИТАЛ ГРАНД КОРПОРЕЙШЪН ЛИМИТИД	Брой акции с право на глас:	43 030 798;	Процент от гласовете в ОСА:	2 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;	Име:	ЛОЯЛ ПАУЪР ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД	Брой акции с право на глас:	43 031 000 броя;	Процент от гласовете в ОСА:	2 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;	Име:	Уинг Сзе Тсе	Брой акции с право на глас:	300 броя;	Процент от гласовете в ОСА:	0 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;	Име:	Красимир Петров Гергов	Брой акции с право на глас:	200 броя;	Процент от гласовете в ОСА:	0 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;
Име:	ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД																																																
Брой акции с право на глас:	1 247 826 882 броя;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	58 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																
Име:	БЕТЪР КРАУН ЛИМИТЕД																																																
Брой акции с право на глас:	645 460 620 броя;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	30 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																
Име:	ГРАНД РАЙС ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД																																																
Брой акции с право на глас:	107 573 350 броя;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	5 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																
Име:	БЕСТ УЕЛ КЕПИТАЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД																																																
Брой акции с право на глас:	64 543 850 броя;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	3 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																
Име:	КЕПИТАЛ ГРАНД КОРПОРЕЙШЪН ЛИМИТИД																																																
Брой акции с право на глас:	43 030 798;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	2 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																
Име:	ЛОЯЛ ПАУЪР ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД																																																
Брой акции с право на глас:	43 031 000 броя;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	2 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																
Име:	Уинг Сзе Тсе																																																
Брой акции с право на глас:	300 броя;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	0 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																
Име:	Красимир Петров Гергов																																																
Брой акции с право на глас:	200 броя;																																																
Процент от гласовете в ОСА:	0 % от гласовете в Общото събрание на Емитента;																																																

	от капитала на Профит Бест Инвестмънтс Лимитед и Хо Йее Юнис Чан, притежаваща 10 % от капитала на Профит Бест Инвестмънтс Лимитед.						
Б.7	<p><i>Подбрана ключова финансова информация</i></p> <p>За анализа на финансовото състояние на Емитента са използвани одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Емитента за последните три финансови години – 2014 г., 2015 г. и 2016 г., междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2015 г. и 30.06.2016 г., междинният неконсолидиран одитиран финансов отчет към 30.06.2017 г., както и одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2016 г. и междинният консолидиран одитиран финансов отчет към 30.06.2017 г. Т.е. историческият операционен и финансов преглед обхваща периода 01.01.2014 г. – 30.06.2017 г. на неконсолидирана база и финансови данни към 31.12.2016 г. и 30.06.2017 г. на консолидирана база.</p> <p>Систематизирана финансова информация на неконсолидирана база за периода 2014 - 30.06.2017 г. (в хил. лева)</p>						
	Показатели	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
	Доходи от дейността	77	–	–	–	–	–
	Общо разходи по икономически елементи	(54)	(25)	(374)	(99)	(390)	(65)
	Финансови приходи/разходи (нето)	(4)	(1)	(1)	1	21	–
	Печалба/(загуба) преди облагане с данъци	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)
	Нетна печалба/(загуба) от дейността	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)
	Нетна печалба/(загуба) на една акция (в лева)	0.38	(0.52)	(7.5)	(1.81)	(6.83)	(0.00)
	Сума на активите, в т.ч.:	15	1 395	903	11 105	2 152 194	2 152 204
	Нетекущи активи	–	–	–	10 273	2 151 413	2 151 413
	- Инвестиции в дъщерни предприятия	–	–	–	10 273	2 151 413	2 151 413
	Текущи активи	15	1 395	903	832	781	791
	- Вземания от свързани предприятия	–	–	1	663	767	778
	- Други вземания и предплатени разходи	–	–	–	–	2	2
	- Данъци за възстановяване	12	4	22	11	12	11
	- Парични средства и парични еквиваленти	3	1 391	880	158	–	–
	Нетекущи пасиви	–	–	–	–	209	283
	- Задължения към свързани предприятия	–	–	–	–	209	283
	Текущи пасиви	27	95	11	10 291	2 151 442	30
	- Задължения към свързани предприятия	–	91	5	10	2 151 424	27
	- Търговски задължения	26	3	3	6	17	2
	- Данъчни задължения	–	–	–	–	–	–
	- Други текущи задължения	1	1	3	10 275	1	1
	Собствен капитал	(12)	1 300	892	814	543	2 151 891
	Основен капитал	50	50	50	54	54	2 151 467

Брой акции (хил.бр.)	50	50	50	54	54	2 151 467
Систематизирана финансова информация на консолидирана база към 31.12.2016 г. и 30.06.2017 г. (в хил. лева)						
Показатели	31.12.2016*		30.06.2017			
Общо приходи от дейността	1 605		952			
Общо разходи по икономически елементи	(6 601)		(2 001)			
Финансови приходи/разходи (нето)	(916)		(11)			
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци	(5 912)		(1 060)			
Нетна печалба/(загуба) от дейността	(5 910)		(1 060)			
Нетна печалба/(загуба) на една акция (в лева)	(109.44)		(0.00)			
Сума на активите, в т.ч.:	2 171 413		2 170 879			
Нетекущи активи	2 170 473		2 169 955			
-Имоти, машини и оборудване	17 924		17 341			
-ДМА в процес на изграждане	5 024		5 089			
-Предоставени дългосрочни заеми	1 946		1 946			
-Нематериални активи	34		34			
-Дългосрочни вземания по предоставени депозити	47		47			
-Търговска репутация	2 145 485		2 145 485			
-Активи по отсрочени данъци	13		13			
Текущи активи	940		924			
-Материални запаси	144		180			
-Търговски вземания и платени аванси	502		570			
-Други вземания и предплатени разходи	75		48			
-Данъци за възстановяване	188		27			
-Парични средства и парични еквиваленти	31		99			
Нетекущи пасиви	22 669		23 319			
Задължения към свързани предприятия	22 669		23 319			
Текущи пасиви	2 153 834		2 297			
Задължения към свързани предприятия	2 151 413		-			
Търговски и други задължения	1 798		1 976			
Данъчни и осигурителни задължения	562		187			
Задължения към персонала	55		128			
Задължения по лизингови договори	6		6			
Собствен капитал	(5 090)		2 145 263			
Основен капитал	54		2 151 467			
Брой акции (хил.бр.)	54		2 151 467			
*При съставянето на междинния консолидиран отчет на Дружеството към 30.06.2017 г. Дружеството-майка е открило грешка в консолидационните процедури по отношение на изготвяне на консолидирания финансов отчет на Групата за периода 18.04.2016 г. - 31.12.2016 г. към датата на осъществената бизнес комбинация /18.04.2016 г./, свързани с определяне на стойността на търговската репутация, елиминиране на натрупаните отрицателни финансови резултати на придобитите дружества към датата на сделката и стойността на дълготрайните активи в процес на изграждане. Съгласно Международен счетоводен стандарт 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ това представлява грешка от предходен период. Тази грешка е коригирана в консолидирания междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. като сравнителните данни са преизчислени.						
Б.8	<i>Подбрана ключова проформа финансова информация</i> Проформа финансовата информация има за цел да посочи какво би било финансовото състояние на дружеството при условие на извършени корекции към началната дата на разглеждания период, посочващи ефекта на значителната транзакция, а именно – увеличението на капитала на емитента, извършено през първото тримесечие на 2017 г. чрез издаването на 2 151 413 хил. нови обикновени, поименни, безналични акции с					

	<p>номинала стойност от 1 лев всяка. Проформа финансовата информация има илюстрационен характер показващ картина на финансовото състояние на дружеството с информационна цел при условията на коригиран ефект от съществената транзакция. Настоящата проформа финансова информация има за цел да представи съпоставимото финансово състояние на емитента за текущия финансов период и годишния финансов период, приключили най-скоро във връзка с осъщественото увеличение на капитала на емитента.</p> <p>В основата на съществената транзакция стои трансформиране на задължения на компанията, възникнали по силата на договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД в акционерен капитал на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД. С цел илюстрация на финансовото състояние на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД при извършването на коригиращи счетоводни записвания се актуализират салдата по следните счетоводни сметки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Основен акционерен капитал – увеличаване на капитала с непарична вноска на обща стойност 2 151 413 хиляди лева към 31.12.2016 г., спрямо 54 хиляди лева, след корекция акционерния капитал на дружеството в размер на 2 151 467 хиляди лева. ✓ Задължения към свързани предприятия - салдото по сметката се сторнира със счетоводен запис към 31.12.2016 г., отразяващ преобразуването на задълженията на емитента в акционерен капитал на обща стойност 2 151 413 хиляди лева, като след извършената корекция салдото по сметката „Задължения към свързани предприятия“ е редуцирано до размер на 27 хиляди лева. <p>В резултат на съществената промяна, произтичаща от извършеното увеличение на капитала, няма засягане на приходите и разходите на дружеството в отчета за всеобхватния доход.</p>
Б.9	<p><i>Прогнози за печалбата или очакваната стойност на печалбата на Емитента</i> Неприложимо.</p>
Б.10	<p><i>Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди</i></p> <p>По отношение на годишния финансов отчет на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД за 2014 г., е изразено неквалифицирано мнение от страна на одитора „АФА“ ООД, като в одиторския доклад е включен параграф за обръщане на внимание, както следва: „Обръщаме внимание на оповестеното в Приложение № 8 към годишния финансов отчет обстоятелство, че към 31 декември 2014 година нетните активи на дружеството са отрицателни в размер на 12 хил. лева (към 31 декември 2013 г. – отрицателна величина 31 хиляди лева). С писмо от 18 март 2015 година мажоритарният акционер е потвърдил пред нас позицията си, че планира осъществяването на мерки за стабилизиране на финансовото състояние на Дружеството и преодоляване на декапитализацията, както и че при необходимост ще продължи да оказва финансова подкрепа на Дружеството. Нашето мнение не е квалифицирано по този въпрос.“</p> <p>Няма изразено квалифицирано мнение от страна на одиторите относно останалите одитирани отчети, обхванати от периода на историческата финансова информация.</p>
Б.11	<p><i>Информация дали оборотният капитал на Емитента е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания</i></p> <p>Емитентът декларира, че към датата на изготвяне на настоящия документ, оборотният капитал на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е достатъчен за текущите нужди на Дружеството.</p> <p>Към 30.06.2017 г. нетният оборотен капитал на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД на консолидирана база е отрицателен, което се дължи основно на задължението на емитента в размер на 1 217 хил. лв. във връзка с арбитражно. Компанията е подала искова молба за отмяна на арбитражното решение пред Върховния касационен съд, като при положително окончателно съдебно решение, цитираното по-горе задължение на емитента в размер на 1 217 хил. лв. ще отпадне и оборотният капитал на компанията ще бъде с положителна величина. Следва да се отбележи, че към 30.06.2017 г. Групата отчита чувствително подобряване в стойността на оборотния си капитал спрямо 31.12.2016 г.</p>

2.3 РАЗДЕЛ В: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Елемент	Изискване за оповестяване
В.1	<i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат или допускат до търгуване</i> „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е издало 2 151 467 000 обикновени безналични поименни акции с право на глас. Акции са с присвоен ISIN BG1100074084.
В.2	<i>Валута на емисията ценни книжа</i> Валутата на акциите е в български лев.
В.3	<i>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция</i> Всички Акции на Дружеството (2 151 467 000 бр.) са изцяло изплатени, като 54 000 броя акции са платени в пари, а останалите 2 151 413 000 броя акции са платени срещу непарични вноски. Номиналната стойност на една издадена Акция е 1 (един) лев.
В.4	<i>Правата, свързани с ценните книжа</i> Право на глас: Всеки притежател на обикновени акции има право на глас в Общото събрание на Дружеството. Всяка една акция дава право на един глас на своя притежател. Право на дивидент: Притежателите на обикновени акции имат право да участват при разпределянето на печалбата на Дружеството, съразмерно на участието си в капитала. Право на ликвидационен дял: Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Право на информация: Всеки акционер, независимо от броя и стойността на притежаваните от него акции, има право на информация, включително предварително да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на предстоящо Общо събрание на акционерите, на което съответният акционер има право да участва, както и безплатно да ги получи; да задава на Общото събрание въпроси на членовете на Съвета на директорите и/или прокуриста на Дружеството (ако има такъв), относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали са свързани с дневния ред, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация; да се запознае с устройствените актове на Дружеството, с протоколите от проведените Общи събрания и приложенията към тях, с годишните и тримесечните финансови отчети, както и с друга публична информация. Други права: В съответствие с общите принципи на дружественото право, всеки акционер на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД има право да избира и да бъде избран в управителния орган на Дружеството, както и да номинира членове на Съвета на директорите. Всеки акционер има право с иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството. Предимство на акционерите: При увеличаване капитала на Дружеството акционерите имат предимствено право да запишат акции от увеличението на капитала пропорционално на техния дял от преди увеличението. След придобиване на публично качество това право на акционерите не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството. Малцинствени права съгласно ЗППЦК: Акционер или акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат свикване на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК. Акционер или акционери, притежаващи не по-малко от 5 на сто от капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД могат да поискат допълване на дневния ред на Общото събрание (чрез включване на допълнителни въпроси или включване на предложения за решения по вече включени въпроси) по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК във връзка с на чл. 223а от Търговския закон. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си. В случай, че Дружеството има

	<p>сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на публичното дружество за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие. Малцинствени права съгласно Търговския закон: Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 10 % (десет на сто) от капитала на дружеството: могат да предявят иск за търсене на отговорност за вреди, причинени на дружеството, от членове на Съвета на директорите; могат да поискат от Общото събрание назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет. В случай, че общото събрание не вземе решение за назначаване на контролор, акционерите могат да поискат назначаването му от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията. Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, могат да поискат от Съвета на директорите да се свика Общо събрание на акционерите. Ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация. Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, имат право да включат нови въпроси в дневния ред на Общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно поканата за свикване на Общо събрание, по реда и при условията на Търговския закон. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.</p>
В.5	<p><i>Ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа</i> Акциите, издадени от „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на действащите нормативни разпоредби.</p>
В.6	<p><i>Информация дали ценните книжа, които се предлагат, са или ще бъдат предмет на заявление за допускане до търговия на регулиран пазар, както и всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани</i> След евентуалното одобрение на Проспекта от КФН, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Началната дата за търговия ще бъде определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД. Не се планира ценните книжа да се търгуват на други регулирани пазари.</p>
В.7	<p><i>Политика по отношение на дивидентите</i> Общото събрание на акционерите на Емитента не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва определена политика за разпределяне на печалбата на Дружеството. През периода, обхванат от представената финансова историческа информация, Емитентът не е разпределял дивиденди в полза на акционерите.</p>

2.4 РАЗДЕЛ Г: РИСКОВЕ

Елемент	Изискване за оповестяване
Г.1	<p><i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл</i> Рискове, свързани с намирането на подходящ стратегически или финансов инвеститор и осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на инвестиционните намерения на Дружеството и неговите акционери. След придобиване на публичен статут, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД възнамерява да финансира дейността си основно чрез увеличение на капитала на Дружеството, включително и посредством упражняване правата по издадените от Емитента варианти през 2015 г. Собственици на вариантите са настоящите акционери в Дружеството. Средствата, с които ще бъдат упражнени издадените варианти ще бъдат осигурени чрез техни лични средства, както и чрез евентуалната продажба на акции от капитала на Дружеството, притежавани към настоящия момент. При необходимост, Дружеството ще финансира дейността си и чрез</p>

търговски заеми, в това число облигационни заеми и банкови кредити. **Рискове, свързани с използването на дългово финансиране (кредитен риск).** Кредитният риск е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихвите и главниците по заемните му средства. Емитентът ще се стреми към генериране на достатъчно парични потоци, за да покрива всички свои текущи и бъдещи задължения. **Зависимост от ключови служители.** Към настоящия момент постигането на инвестиционните цели на Дружеството е свързано с усилията, които ще бъдат положени от членовете на Съвета на директорите, които са членове на ръководството и на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което от своя страна развива основния инвестиционен проект за Групата на Емитента. Напускането на някои от тях в краткосрочен план може да окаже негативно влияние върху дейността на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД или възможностите за привличане на капитал. **Риск от неправилен избор на стратегия за развитие.** Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството - Съвета на директорите. Неподходящите или ненавременни стратегически действия от страна на ръководството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, неговите оперативни резултати и финансово състояние. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството ще се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и постиганите резултати, за да прилага при необходимост промени в стратегията, породени от различни икономически, регулаторни и пазарни фактори. **Риск от неправилен избор на инвестиционни цели. Риск от неосъществяване на дейност.** Към настоящия момент Дружеството вече е реализирало значителна дялова инвестиция чрез покупката на 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД през април 2016 г. - дружество, опериращо приоритено в имотния сектор. Дъщерното дружество е в процес на реализация на мащабен инвестиционен проект - „Св. София“, който се превръща в основен инвестиционен проект и за Емитента. Дружеството планира извършване на увеличения на капитала, като набраните средства от тези увеличения съответно ще бъдат използвани за завършване на инвестиционния проект на дъщерното дружество посредством предоставяне на кредити и/или чрез преки инвестиции на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД в проекта. По този начин „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД планира да сведе до минимум риска от неосъществяване на дейност. Извън реализацията на инвестиционния проект „Св. София“, рискът от неосъществяване на дейност ще бъде контролиран чрез отчитането и управлението на фактори, свързани с намиране на други подходящи готови инвестиционни проекти и/или терени за строителство. **Ликвиден риск.** Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството, вкл. и дъщерната компания, да изпаднат в ситуация на невъзможност да обслужват задълженията си. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД се стремят да провеждат стриктна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно да поддържат оптимален ликвиден запас от парични средства. За да управлява адекватно ликвидния риск, Групата ще следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари такива - да се погасяват по индивидуални споразумения с кредиторите. Към датата на настоящия проспект и двете дружества (КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД) са ползвали външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като са изпълнявали своите текущи задължения по предоставени заеми в срок.

Дружеството е изправено и пред други рискове, специфични за неговата дейност:

- ✓ Риск от неполучаване на доход в дружеството от придобитите компании.
- ✓ Рискове, свързани с липсата на история в реализирането на инвестиционни проекти.
- ✓ Риск от възникване на конфликт на интереси, по отношение на дейността на Дружеството и дейността на други български и чуждестранни дружества, в които членовете на управителния орган на емитента имат участие.
- ✓ Риск, свързан с конкуренцията на пазарите (сегментите), на които Дружеството предвижда да оперира. Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните.

Следва да се отбележат и следните секторни рискове:

- ✓ Общи секторни рискове;
- ✓ Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени;

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти; ✓ Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване;
Г.3	<p><i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа</i></p> <p>Ценови риск. Пазарната стойност на акциите на Дружеството, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на Дружеството и другата публично оповестена информация, така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната. Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това не може да се гарантира постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Въпреки това е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на развитите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите. Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите). Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варанти може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите), като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност. До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, не може да бъде предвидено дали ще бъде налице разводняване или да се определи с точност стойността на разводняване на капитала на Емитента, в резултат от увеличаване на капитала на Дружеството, поради упражняване на варанти от издадената емисия, тъй като при изчисляването ѝ се взема предвид нетната стойност на активите на Емитента, непосредствено преди увеличението на капитала.</p> <p>Могат да бъдат посочени и следните рискове, специфични за ценните книжа:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Валутен риск, свързан с инвестиция в акции на Дружеството. ✓ Инфлационен риск, свързан с инвестиции в акции на Дружеството. ✓ Риск от волатилност. ✓ Липса на гаранция за изплащане на дивидент. ✓ Ликвиден риск, свързан с акции на Дружеството. ✓ Риск от влияние на външни фактори върху търговията на фондовата борса.

2.5 РАЗДЕЛ Д: ПРЕДЛАГАНЕ

Елемент	Изискване за оповестяване
Д.1	<p><i>Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за емисията/предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от Емитента</i></p> <p>С оглед характера на извършваното предлагане Дружеството не очаква постъпления. Подолу са представени основните разходи, които са пряко свързани с допускане до търговия на акциите и ще бъдат покрити от Дружеството. Сред тях не са включени разходите преди настоящото предлагане, които са вече покрити от дружеството и са свързани с такса за присвояване на ISIN код за емисия обикновени акции, такса за регистриране на емисия акции в ЦД, такса за регистриране увеличение на капитала в ЦД, такса за обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.</p> <p><i>Такса за издаване на потвърждение на проспекта от КФН:</i> 5 000 лева <i>Регистрация на акциите за търговия на БФБ:</i> 600 лева ОБЩО РАЗХОДИ: 5 600 лева</p>
Д.2а	<p><i>Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очакван техен нетен размер</i></p> <p>Настоящата емисия ценни книжа се предлага за допускане до търговия от „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД въз основа на решение на Общото събрание от 24.03.2017 г. Допускането до търговия на акциите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД няма за цел набиране на допълнителен капитал и по своята същност не е първично публично предлагане и от него не се очакват постъпления в Дружеството. Дружеството не очаква да получи приходи в резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.</p> <p>Проспектът за допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД има за цел регистрация на акциите на Емитента за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. В резултат на проведеното увеличение на капитала, Дружеството успешно е капитализирало паричните си задължения и е постигнало реструктуриране на активите и пасивите си. С оглед на това акционерите в „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД считат, че в настоящото си състояние Дружеството би било по-атрактивно за потенциални инвеститори и поради тази причина са приели решение за предприемане на действия за допускане акциите на Емитента до търговия на регулиран пазар.</p>
Д.3	<p><i>Условията на предлагането</i></p> <p>Въз основа на Проспекта не се извършва продажба на Акции от техни притежатели. Проспектът е предназначен единствено за допускане на Акции до търговия на „БФБ – София“ АД. След регистрацията всеки притежател на акции може да ги предложи за продажба чрез инвестиционен посредник, както и всеки инвеститор може да подаде поръчка „купува“ за акции на Дружеството. Параметрите на сделките (цена и брой на акциите) ще зависят изцяло от желанието на продавачите притежатели на акции и купувачите.</p> <p><i>Общ брой акции:</i> 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството</p> <p><i>Номинална стойност:</i> 1 (един) лев <i>Цена на въвеждане:</i> 1 (един) лев</p>
Д.4	<p><i>Съществен за емисията/ предлагането интерес, включително конфликт на интереси</i></p> <p>Доколкото е известно на Дружеството, не е налице съществен интерес за допускането на Акции до борсова търговия, включително не е налице конфликт на интереси.</p>
Д.5	<p><i>Лица, които предлагат да продават ценните книжа. Блокиращи споразумения: Участващи страни, информация за периода на блокаж</i></p> <p>Неприложимо – въз основа на Проспекта ще се извърши допускане до търговия.</p>
Д.6	<p><i>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането</i></p> <p>В резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД не съществува риск от разводняване стойността на</p>

	акциите, тъй като не е налице конвертиране в акции на издадени облигации или упражняване на варианти, както и не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.
Д.7	<i>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента</i> Неприложимо (вж. по-горе Д.1)

3 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите, издадени от „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в този Проспект, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този документ акции.

Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.

Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. След започване на дейността си Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите на този документ.

3.1 Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Икономически растеж и външна задлъжнялост на страната.

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на брутния вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението през последното десетилетие. След въвеждане на системата на валутен борд, България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие.

Разразилата се световна икономическа криза даде негативно отражение на тази тенденция. Ръстът на БВП отбеляза значително забавяне в годините на икономическата криза, на което повлияха и политическите кризи и проблемите с местната банкова система през 2014 г. По данни на НСИ, обаче, ръстът на БВП за 2015 г. е почти двойно по-голям (3 %) спрямо ръстът за 2014 г. (1,6 %). През 2016 г. брутният вътрешен продукт на България нараства с 3.4 % в реално изражение. За сравнение ръстът на БВП през 2007 г. е бил 7,7 %. Най-голям принос за ръста на БВП през 2016 г. имат износът и потреблението на домакинствата.

Като цяло след кризата външната задлъжнялост на страната е намаляла, но рискове все още съществуват. Те са свързани предимно с обслужване дълга на частния сектор в условията на дефлация и с увеличаващите се нужди от финансиране на публичния сектор. Промените във външната задлъжнялост са обвързани в значителна степен с износа на страната. През 2016 г. бе наблюдавано съществено подобрение на текущата

сметка до излишък от 3.8 % от БВП, в резултат от благоприятна ценова динамика, ускорено нарастване на реалния износ спрямо вноса и понижаване на изплатения към нерезиденти инвестиционен доход. Негативна тенденция през 2016 г., обаче, се наблюдава в размера на преките чуждестранни инвестиции (ПЧИ), за които се очакваше да бъдат ключов фактор за финансиране на растежа в средносрочен и дългосрочен план. За 2016 г. стойността на ПЧИ бележи спад от 72 % спрямо 2015 г. и се снижава до 701.7 млн. евро. Свиване има във всички категории, но с най-голяма тежест в понижението е намаляването на по-дългосрочните вложения на международни компании в акционерни участия в дъщерни дружества в страната – т.е. в дялов капитал.

Растежът на БВП ще достигне 3.2 % през 2020 г. според прогнозите на Министерство на финансите. Вътрешното търсене се очаква бъде водещо както по линия на потреблението, така и на инвестициите. В същото време, приносът на нетния износ ще продължи постепенно да намалява през следващите години и се очаква да бъде нулев през 2020 г.

Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната

Като малка отворена икономика, България е изправена пред риска от външни шокове, както при неотдавнашната глобална икономическа криза. Спад в икономическия растеж на основните търговски експортни партньори на България (като Германия, Румъния, Турция, Италия и Гърция), може да окаже значително отрицателно въздействие върху износа на България за в бъдеще и по този начин да засегне икономическия растеж на страната.

Растежът на основните ни търговски партньори от ЕС може да бъде повлиян негативно от несигурността в Европа и глобален мащаб, а това ще се отрази и върху износа на България. На първо място, несигурността е свързана с процеса на излизане на Обединеното Кралство от Съюза – все още няма яснота какви ще са бъдещите търговски взаимоотношения между ЕС и Великобритания. Несигурността в ЕС може да се повиши и от предстоящите избори в Германия. Повишеното геополитическото напрежение и миграционната криза също създават условия за забавяне на икономическата активност в ЕС. Глобалният растеж може да бъде повлиян от евентуална промяна в икономическата политика на САЩ по отношение на външната търговия. По-слабо нарастване на външното търсене и повишената несигурност може да се отразят в България по линия на отлагане на инвестиционни проекти.

Бедствията и аварията също са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

В последните години фирмите изпитват остър недостиг на парични средства поради ограниченото банковото кредитиране и забавянето на плащанията от клиенти.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му.

Валутен риск. Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сринове в стойността на българския лев. Но фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

За „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД валутният риск би бил свързан с дялово инвестиране в дружества извън България, във валути, различни от евро, като евентуалните отрицателни курсови разлики биха намалили финансовия резултат на Дружеството. Като се има предвид, че вероятните инвестиции извън България ще са в дружества от държави-членки на Европейския съюз, може да се каже, че валутният риск е сведен до приемлив минимум.

Кредитен риск. През месец декември 2016 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България 'СВВВ-' в чуждестранна и местна валута, със стабилна перспектива. Потвърдени бяха и таванът за рейтинг на страната 'ВВВ+', както и краткосрочният кредитен рейтинг в чуждестранна валута 'F3'. В положително отношение рейтингът е бил подкрепен от доброто състояние на публичните финанси и от благоприятното развитие при външните финанси на България. Като ограничаващ фактор при оценката е била посочена нестабилната политическа перспектива, пораждаща риск от блокиране на структурните реформи. "Fitch" прогнозира среден реален растеж на БВП от 2,8 на сто за 2017-2018 г., който е ревизиран нагоре от 2,4 процента - прогноза от месец юни 2016 г. Изпълнението на бюджета е оценено като благоприятно за 2016 г.

Рейтингът на страната е подкрепен и от положителното развитие на външните финанси. Продължаващият излишък по текущата сметка през последните години и високото равнище на международните валутни резерви осигуряват стабилност на валутния борд. Fitch посочват факторите, които индивидуално или колективно биха предизвикали повишаване на оценката за рейтинга - по-силен потенциален растеж на БВП и ускоряване на процеса на конвергенция; продължаващо подобряване във външните финанси на страната; фискална консолидация, която поддържа стабилността на публичните финанси.

Според агенцията основните рискови фактори, които индивидуално или колективно могат да предизвикат негативни действия по рейтинга, са материализиране на условните задължения на държавата, свързани с държавните предприятия и/или банковия сектор, и по-висок бюджетен дефицит, който ще се отрази в бързо нарастване на публичния дълг.

Данъчен риск

От съществено значение за финансовите резултати на Дружеството и доходността за неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим в страната. Данъците, които заплащат българските търговски дружества, включват данък върху

корпоративната печалба, данък добавена стойност и съответните местни данъци и такси. Акционерите от своя страна подлежат на данъчно облагане при източника (данък дивидент). Всяка промяна в ставките на изброените данъци представлява потенциален риск за Дружеството и инвеститорите в него. В частност, всяка година се поставя въпросът за отпадане на плоския корпоративен данък, която промяна представлява риск от намаляване печалбата на Дружеството.

Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява, но не изключва напълно, шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво.

Поради възможността от различно тълкуване, рискът, свързан с българските данъчни закони може да се окаже по-голям отколкото при данъчни юрисдикции в други страни. Дружеството не може да гарантира, че българските данъчни власти или други компетентни данъчни власти няма да дадат различно, неблагоприятно тълкуване на прилаганите от Емитента данъчни разпоредби, което от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху неговия бизнес, финансово състояние и резултати от дейността му.

Риск от данъчно облагане на дохода от инвестиции в ценни книжа.

Специфично проявление на риска от промени в данъчното законодателство е рискът стойността на инвестицията в акции да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащата уредба, касаещи въвеждане данък върху сделките с финансови инструменти. Към момента на съставяне на настоящия проспект, доходът от реализирани сделки с акции на регулиран пазар в България и ЕС е освободен от облагане с корпоративен данък, респективно с данък върху доходите на физическите лица. Въпреки това съществува риск от промяна в законодателството на национално или общоевропейско ниво в обратен смисъл. Въвеждането на подобен данък би довело до известно намаляване на интереса за инвестиране в ценни книжа, респективно до спад на техните цени.

Нормативен риск (неблагоприятни промени в законодателството)

Нормативният риск е вероятността от неочаквани промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната. Въпреки че към настоящия момент Емитентът не е зависим от лицензи и разрешения, съществува потенциална възможност създаването на по-засилени регулации в определени сфери на дейност да ограничи възможностите за инвестиции на дружеството или да намали доходността от тези инвестиции.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск за всички български дружества, включително и Емитента, е относително висок.

Инфлационен риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи.

Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на

увеличение на ценовите нива. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск. Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Въпреки политическите процеси, които се наблюдават в страната през последните години, към момента за България не са налице рискове от сериозна дестабилизация в икономическата политика на страната. През изминалите 20 години в България имаше няколко политически кризи и повечето бяха разрешени без значително влияние върху инвестиционната среда в дългосрочен план. Очаква се новото правителство, което е формирано при парламентарните избори от тази година, да продължи да следва принципите на управление и външнополитическата ориентация на България като член на Европейския съюз и НАТО, която в това си качество, е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към Европейската валутна система (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Риск, свързан с безработицата. В края на 2016 г. броят на заетите отново се върна на траекторията на растеж, но средният за годината отчетен темп на увеличение беше по-нисък от очаквания и възлезе на 0.5 %. Равнището на безработица също бе по-ниско от очакваното и по-големият спад в предлагането на труд обуслови по-ниското ниво на участие на населението в работната сила. В средносрочен план не се наблюдават съществени различия при очакванията за динамиката на заетостта, а нивата на безработица и икономическата активност на населението са по-ниски в сравнение с предходната прогноза на Министерство на финансите. Развитието при краткосрочните индикатори в началото на 2017 г. по отношение на очакванията на предприемачите за наемането на труд през годината са положителни при всички наблюдавани дейности, а регистрираната до февруари безработица продължи да намалява на годишна база. В условията на запазване на относително високия растеж на БВП и по-нататъшно възстановяване на вътрешното търсене, средният брой на заетите се очаква да се повиши с нови 0.5 % през 2017 г. В периода 2018-2020 г. коефициентът на безработица се очаква да се понижи до 6.2 % през 2020 г., а средносрочният темп на нарастване на заетостта възлиза на около 0.5 % на година.

Лихвен риск. Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от дружеството при осъществяване на различни проекти. Тъй като Дружеството използва и вероятно ще продължи да ползва заеман ресурс с цел частично финансиране на инвестициите си, увеличение на

лихвените равнища и намаляване на предлагания заеман ресурс, би намалило рентабилността на Емитента, което може да засегне и стойността на неговите акции.

Емитентът може да управлява лихвения риск посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс и договорени лихвени проценти.

Други системни рискове. Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

3.2 Секторни рискове

Основните сфери на дейност на Дружеството ще са извършване на инвестиции в недвижими имоти, дялове и акции на търговски дружества.

В сектора на недвижимите имоти Дружеството планира реализиране на инвестиции посредством:

- ✓ 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).
- ✓ придобиване на проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти, с цел придобиване на обезпечението.

Оперативните и финансови резултати на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който дружеството ще оперира. В тази връзка по-долу са представени основните рискове и несигурности, характерни за сектора на недвижимите имоти, както и други рискове, свързани с основните сфери на дейност на дружеството.

Общи секторни рискове. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (земяделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи,

местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си. В допълнение, забавен икономически растеж в страната или Евророната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития ще доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти и/или в дружества, инвестиращи в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти. Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключването на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване. Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството може да минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, и най-вече чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване.

Риск от непридобиване на активи, необходими за извършване дейността на Дружеството. Съществува риск Емитентът да не придобие необходимите имоти за реализация на планираните инвестиции в този сектор. Във връзка с реализиране на основния си инвестиционен проект, дъщерното дружество на Емитента „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е сключило Меморандум за взаимно

сътрудничество с Правителството на Република България, по силата на който, дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е в процес на придобиване на поземлени имоти - частна държавна собственост в землището на село Мусачево и село Равно поле, община Елин Пелин, с обща площ от 1 145.655 дка за изграждане на развлекателно-ваканционен комплекс „Св. София. В този смисъл Дружеството не счита, че възможността за проявление на този риск е съществена, като следва да се има предвид, че с решение на Министерски съвет от 02.08.2017 г. сключеният Меморандум е удължен за срок от две години.

Риск от спорове във връзка със собствеността на придобиваните имоти. За изграждането и въвеждането в експлоатация на инвестиционния проект „Св. София“ е необходимо придобиването на голям обем от недвижими имоти, извън вече придобития комплекс и голф игрище „Голф Клуб и СПА Св. София“. За построяването на комплекса, дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е в процес на придобиване на поземлени имоти - частна държавна собственост в землището на село Мусачево и село Равно поле, община Елин Пелин, с обща площ от 1 145.655 дка. Във връзка с планираното осъществяване на инвестиции в сферата на недвижими имоти, придобиването на имоти, както от частно-правни субекти, така и от Държавата е свързано с редица рискове от потенциални съдебни и извънсъдебни спорове относно права на собственост и ограничени вещни права върху имотите. Дружеството ще полага максимални усилия да изследва титулите за собственост на придобиваните имоти, за да сведе проявлението на този риск до минимум.

3.3 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

Дружеството планира реализацията и управлението на мащабни инвестиционни проекти, което традиционно се асоциира с множество рискове, по-значимите от които са:

Рискове, свързани с намирането на подходящ стратегически или финансов инвеститор и осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на инвестиционните намерения на Дружеството и неговите акционери. След придобиване на публичен статут, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД възнамерява да финансира дейността си основно чрез увеличение на капитала на Дружеството, включително и посредством упражняване правата по издадените от Емитента варианти през 2015 г. Собственици на вариантите са настоящите акционери в Дружеството. Средствата, с които ще бъдат упражнени издадените варианти ще бъдат осигурени чрез техни лични средства, както и чрез евентуалната продажба на акции от капитала на Дружеството, притежавани към настоящия момент. При необходимост, Дружеството ще финансира дейността си и чрез търговски заеми, в това число облигационни заеми и банкови кредити.

Риск от неполучаване на доход в дружеството от придобитите компании. 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. В случаите, в които Дружеството ще бъде миноритарен инвеститор, съществува и риск от неполучаване на доход под формата на дивиденди, като решенията за това ще се вземат на общи събрания от компаниите, в които е инвестирано.

Рискове, свързани с липсата на история в реализирането на инвестиционни проекти. До настоящия момент Дружеството не е започнало пряка инвестиционна дейност в секторите, в които планира да се развива поради което все още не е отчитало и резултати от нея. През април 2016 г. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД реализира първата си дялова инвестиция чрез закупуване на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, дружество, опериращо приоритено в имотния сектор. Самото дъщерно дружество от своя страна към настоящия момент няма завършен инвестиционен проект, в резултат на което „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД не е отчело доход от тази своя дялова инвестиция.

В този смисъл, компанията няма доказана история в реализирането на инвестиционни проекти, постигането на определени инвестиционни цели или финансови резултати, което може да създаде несигурност за инвеститорите. Липсата на инвестиционна история в Република България може да бъде компенсирана на базата на професионалната история на членовете на управителния орган и мажоритарните акционери в Дружеството. Те имат сериозен опит в инвестиционната дейност в Азия, който опит ще бъде използван при управлението на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и ще бъде адекватно и надлежно приложен на местния пазар за организиране и изпълнение на инвестиционните намерения на емитента.

Риск от възникване на конфликт на интереси, по отношение на дейността на Дружеството и дейността на други български и чуждестранни дружества, в които членовете на управителния орган на емитента имат участие. В т. 15.1 от Проспекта са разкрити участията на Мениджмънта и по-специално на Изпълнителния директор. Някои от дружествата, в които мениджмънтът участва извън Емитента имат предмет на дейност, който е сходен с този на Емитента (напр. инвестиции в недвижими имоти). Поради това е налице потенциална вероятност за възникване на конфликт на интереси с дейността на Емитента. Проявление на този риск би се изразило в сключване на сделки с някои от свързаните и/или заинтересовани лица при условия, различаващи се от пазарните, като по този начин биха се засегнали неблагоприятно финансовото състояние на емитента и интересите на акционерите в него. Дружеството ще въведе вътрешни мерки за ограничаване на подобна практика. Дори да се стигне до сключване на подобни сделки, то те ще се осъществяват при пазарни условия, като в допълнение ограничаващи този риск фактори са спазването на заложените законови изисквания, включително режимът на сделки на публичните дружества със заинтересовани страни и свързани лица съгласно чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране (кредитен риск). В бъдеще е възможно Дружеството да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на банкови кредити и/или облигационен заем. Към настоящия момент Групата е ползвала само търговски заеми като заемен ресурс. Използването на дългово финансиране излага Емитента на риск от невъзможност да посрещне задълженията си по връщане на привлечените средства. Той е свързан с ненавременното, частично или пълно изпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихвите и главниците по заемните му средства. Емитентът ще се стреми към генериране на достатъчно парични потоци, за да покрива всички свои текущи и бъдещи задължения.

Зависимост от ключови служители. Към настоящия момент постигането на инвестиционните цели на Дружеството е свързано с усилията, които ще бъдат положени от членовете на Съвета на директорите, които са членове на ръководството и на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което от своя

страна развива основния инвестиционен проект за Групата на Емитента. Напускането на някои от тях в краткосрочен план може да окаже негативно влияние върху дейността на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД или възможностите за привличане на капитал.

Оперативен риск. Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на Съвета на директорите. Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган.

Риск от неправилен избор на стратегия за развитие. Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството - Съвета на директорите. Неподходящите или ненавременни стратегически действия от страна на ръководството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, неговите оперативни резултати и финансово състояние. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството ще се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и постиганите резултати, за да прилага при необходимост промени в стратегията, породени от различни икономически, регулаторни и пазарни фактори. **Риск от неправилен избор на инвестиционни цели.** Липсата на история и резултати в реализирането на инвестиционни проекти, могат да доведат до вземането на погрешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Дружеството и по този начин да се стигне до избор на неправилни инвестиционни цели, които да не донесат на Емитента очакваната възвращаемост и съответно да дадат отражение върху доходността на инвеститорите. Дружеството е провело внимателно предварително проучване и анализ на очакваните приходи от стартирания инвестиционен проект и съотношението им спрямо вложените средства, като този подход ще бъде прилаган към всички инвестиционни проекти, които Емитентът набелязва.

Риск от неосъществяване на дейност. Към настоящия момент Дружеството вече е реализирало значителна дялова инвестиция чрез покупката на 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД през април 2016 г. - дружество, опериращо приоритено в имотния сектор. Дъщерното дружество е в процес на реализация на мащабен инвестиционен проект - „Св. София“, който се превръща в основен инвестиционен проект и за Емитента. Проектът „Св. София“ включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска. Дружеството планира извършване на увеличения на капитала, като набраните средства от тези увеличения съответно ще бъдат използвани за завършване на инвестиционния проект на дъщерното дружество посредством предоставяне на кредити и/или чрез преки инвестиции на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД в проекта. По този начин „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД планира да сведе до минимум риска от неосъществяване на дейност. Извън реализацията на инвестиционния проект „Св. София“, рискът от неосъществяване на дейност ще бъде контролиран чрез отчитането и управлението на фактори, свързани с намиране на други подходящи готови инвестиционни проекти и/или терени за строителство и изграждане на ваканционни, спортни, жилищни, търговски, офисни и развлекателни имоти и издаване на съответните разрешителни за строителство, изграждане и експлоатация на съответните съоръжения.

Ликвиден риск. Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството, вкл. и дъщерната компания, да изпаднат в ситуация на невъзможност да обслужват

задълженията си. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД се стремят да провеждат стриктна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно да поддържат оптимален ликвиден запас от парични средства. За да управлява адекватно ликвидния риск, Групата ще следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари такива - да се погасяват по индивидуални споразумения с кредиторите.

Към датата на настоящия проспект и двете дружества „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД) са ползвали външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като са изпълнявали своите текущи задължения по получени заеми в срок.

Механизмът за управление на този рисков фактор е планирането и оперативното финансово управление на паричните потоци, което се осъществява от ръководствата на Дружествата в Групата. Управлението включва прилагане на стриктна политика, свързана с непрестанен мониторинг, контрол и организация на входящите и изходящите парични потоци.

Риск, свързан с конкуренцията на пазарите (сегментите), на които Дружеството предвижда да оперира. Към този момент на пазара на недвижими имоти се наблюдава засилена конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, земеделски кооперации, търговски банки, физически лица и други, въпреки че конкуренцията е по-слаба в сравнение с периода в началото на финансовата криза, тъй като голяма част от неефективните и неконкурентоспособни играчи в този сегмент отпаднаха. Конкуренцията в сектора би могла да понижи маржовете на печалба на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД при инвестициите в недвижими имоти.

Към настоящия момент Емитентът чрез дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е стартирал реализацията на един инвестиционен проект – проектът „Св. София“ - в сферата на недвижимите имоти. Отчитайки пилотните за страната мащаби на този инвестиционен проект, Емитентът не счита, че са налице конкурентни проекти, които да окажат съществено влияние върху възможността за реализирането му (по-подробна информация за конкурентната позиция на Емитента е представена в т.9.б).

Риск, свързан с осъществяване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции след задълбочен и широкообхватен анализ. Дружеството предвижда да предприема проекти и да осъществява изпълнението им при възможно най-добрите условия, които са му достъпни. В тази връзка, „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри условия за изпълнение от пазарните. Дружеството ще следи стриктно за спазването на тези условия до окончателното приключване на сделката, като по този начин ще осигурява оптимална реализация на инвестициите си, съответно оптимална доходност за своите акционери.

Риск от декапитализация. Рискът от декапитализация представлява формирането и поддържането на отрицателен собствен капитал на дружеството в резултат на натрупване на отрицателни финансови резултати от дейността и/или отрицателни преоценки на активите и пасивите на емитента, които не могат да бъдат покрити със собствени средства на компанията. В резултат на декапитализация дадена компания може да престане да бъде действащо предприятие. Към 31.12.2016 г. на консолидирана

база „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е с отрицателен собствен капитал в размер на - 5 090 хил. лв., който се дължи на натрупаните загуби на дружествата, включени в консолидацията на емитента. В резултат на извършено увеличение на капитала на компанията-майка „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД през първото тримесечие на 2017 г. с издаването на 2 151 413 хил. лв. нови акции с номинална стойност от 1 лв., собственият капитал на компанията-майка, а вследствие и на Групата нараства чувствително и към 30.06.2017 г. емитентът не е изправен пред риск от декапитализация.

3.4 Рискове, свързани с акции на Дружеството

Инвестирането в акциите, издадени от „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Проспекта, преди да вземат решение за придобиване на акции от Дружеството.

Ценови риск. Пазарната стойност на акциите на Дружеството, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната като:

- ✓ общата икономическа ситуация;
- ✓ лихвените равнища;
- ✓ доходност от алтернативни инвестиции;
- ✓ общо ниво на ликвидност;
- ✓ атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- ✓ правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;
- ✓ регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;
- ✓ данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това не може да се гарантира постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена на акциите може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Въпреки това е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на развитите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите.

Риск от влияние на външни фактори върху търговията на фондовата борса. Българската фондова борса (БФБ) е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в други страни. В този смисъл всякакви външни за страната

фактори, биха могли да засегнат състоянието на борсата. Глобалната финансова и икономическа криза имаше негативен ефект върху капиталовия пазар и сектора на реалната икономика в България. Неблагоприятно икономическо или политическо развитие в други съседни на нашата държава (включително породено от имигрантската вълна в Европа от Близкия Изток) би могло да има значително негативно влияние върху brutния вътрешен продукт на страната, нейната външна търговия и икономиката ѝ като цяло. Подобни външни сътресения биха довели до слаба инвеститорска активност и ниска ликвидност на борсата. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове.

Риск от волатилност. След приемането на емитираните от Дружеството акции за търговия на регулиран пазар, Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции като този в България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

Ликвиден риск, свързан с акции на Дружеството. Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Ниската ликвидност може да доведе до потискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сривове на пазара или реализирането на капиталови печалби в желанието от инвеститорите момент. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите). През 2015 г. Емитентът е издал 1 375 000 000 броя варианти, които дават право на притежателите им да запишат акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството в рамките на 6 години от издаването на вариантите. В допълнение съгласно Устава на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции и чрез издаване на нови акции. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варианти може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите), като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери и/или притежатели на варианти стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените, заедно с придобитите чрез конвертиране на облигации и чрез упражняване на варианти). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, не може да бъде предвидено дали ще бъде налице разводняване или да се определи с точност стойността на разводняване на капитала на Емитента, в резултат от увеличаване на капитала на Дружеството, поради упражняване на варианти от издадената емисия.

Валутен риск, свързан с инвестиция в акции на Дружеството. Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуално обезценяване

на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която парите в обръщение са равни на валутните резерви в БНБ и българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценяване на еврото.

Инфлационен риск, свързан с инвестиции в акции на Дружеството. Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите, в т.ч. и на инвестициите в акции или иначе казано доходите от акции (повишение в цената или получени дивиденди) да са по-малки от регистрираната инфлация за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инфлационният риск не е висок благодарение на въведената система на валутен борд и възприетите в ЕС ограничения към бюджетната политика. Не се очакват промени в ценовите нива и би следвало инфлацията в страната да остане под контрол.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент. За всички обикновени акции е характерен рискът от несигурност при получаване на дивидент (променливост в размера на дивидента). Всяка акция дава право на дивидент, съизмерено с номиналната ѝ стойност. Размерът на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на дружеството, необходимостта от нови инвестиции, изменението на паричните потоци и пряко от решението за разпределение на печалбата от Общото събрание на акционерите.

4 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА

Изготвянето на този Проспект е възложено на Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД. Съветът на директорите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД се състои от следните лица:

Член на СД	Функции
Пуи Сзе Джози Лок	Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите
Хо Йе Юнис Чан	Зам.-Председател на Съвета на директорите
Минг Ю Чинг	Член на Съвета на директорите

С подписите си на последната страница от този Проспект членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че при изготвянето на Проспекта са положили необходимата грижа за съответствието на документа с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите. Членовете на Съвета на директорите декларират, че са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Изпълнителният директор на Дружеството Пуи Сзе Джози Лок с подписа си на последната страница декларира, че този документ съответства на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството – „ГУГУШЕВ ФАЙНЪНС ЕНД АКАУНТИНГ“ ООД (съставител на годишните финансови отчети на Дружеството за 2014 г. и 2015 г., както и на междинните финансови отчети на Дружеството към 30.06.2015 г. и 30.06.2016 г.), представлявано от Евгени Иванов Найденов и „ОГИС“ ЕООД (съставител на годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2016 г., на годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2016 г., както и на междинните финансови отчети на Дружеството към 30.06.2017 г.), представлявано от Огнян Илиев Стефанов, отговарят солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните финансови отчети на Дружеството. Регистрираното одиторско предприятие – „АФА“ ООД, с ЕИК 030278596 (извършило независим финансов одит на годишните финансови отчети на Дружеството за 2014 г. и 2015 г.), както и „Българска одиторска компания“ ЕООД, с ЕИК 121873813 (извършило независим финансов одит на годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г., както и на междинните финансови отчети на Дружеството към 30.06.2017 г.) (за информация вж. т. 5от документа) – за вредите, причинени от изразеното от тях одиторско мнение върху одитираните от тях финансови отчети.

Неразделна част от проспекта са приложенияте към същия декларации от съставителите на годишните финансови отчети и от одиторите на Дружеството, с които тези лица декларират, че включената в проспекта информация от изготвените и одитирани финансови отчети не съдържа неверни, заблуждаващи или непълни данни. Приложени са и доклади/декларации и от одиторите на Дружеството, с които те потвърждават, че включената в проспекта историческа финансова информация съответства на информацията в одитираните годишни финансови отчети за съответните периоди.

5 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Финансовите отчети на Емитента за отчетните 2014 г. и 2015 г. са одитирани и заверени от специализираното одиторско предприятие „АФА“ ООД, с ЕИК 030278596, регистрирано в Института на дипломираните експерт-счетоводители в Република България под № 0015. На проведеното редовно годишно Общо събрание на акционерите на 30.05.2016 г. за одитор на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД за 2016 г. е избрано отново одиторско предприятие „АФА“ ООД. На проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството на 11.10.2016 г. е прието решение за смяна на избрания одитор, като „Българска одиторска компания“ ЕООД, с ЕИК 121873813, регистрирано в института на дипломираните експерт-счетоводители в Република България под № 0436 е избрано да провери и завери годишния финансов отчет на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

„БЪЛГАРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ЕООД	
Диплома ИДЕС	0436
Адрес	гр. София, район Слатина, ул. „Лидице“ № 16, вх. В, ет. 1, ап. 31
Телефон	02/ 870 92 98; 0888 25 57 79

„АФА“ ООД	
Диплома ИДЕС	015
Адрес	Гр. София, район Оборище, ул. „Оборище“ № 38
Телефон	(+359 2) 943 37 00; (+359 2) 425 02 00

Избраният одитор е извършил независим финансов одит на годишния финансов отчет към 31.12.2016 г. по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

През периода, обхванат от историческата финансова информация, няма одитори, подали оставка.

6 СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

Декларация за оборотния капитал се съдържа в т. 7.1.1 от този Проспект, а информация за Капитализация и задлъжнялост на Емитента се съдържа в т. 7.1.2 от този Проспект.

6.1 Физически и/или Юридически лица, участващи в емисията/предлагането

Към датата на изготвяне на този проспект капиталът на Дружеството е разпределен между акционерите, както следва:

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед притежава 1 247 826 882 броя акции с право на глас, представляващи 58 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Профит Бест Инвестмънтс Лимитед е дружество, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. № S017541 и се представлява от директорите Чи Шан Канни Леунг и Хо Йе Юнис Чан. Капиталът на дружеството е разпределен между Чи Шан Канни Леунг, която притежава 90 % от капитала и Хо Йе Юнис Чан, която притежава 10 % от капитала.

Бетър Краун Лимитед притежава 645 460 620 броя акции с право на глас, представляващи 30 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Бетър Краун Лимитед е дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. № 2103577 и се представлява от директорите Минг Ю Чинг и Хо Йе Юнисе Чан. Едноличен собственик на капитала на дружеството е Стейбъл Сمارт Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Британските Вирджински острови, вписано в регистъра на Търговските дружества на Британските Вирджински острови с № 1737912. Стейбъл Смарт Лимитед се представлява от директорите Минг Ю Чинг, Хо Уинг Томас Фунг и Хо Йе Юнис Чан. Капиталът на дружеството е разпределен между Минг Ю Чинг, който притежава 42,5 % от капитала, Хо Уинг Томас Фунг, който притежава 42,5 % от капитала и Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, което притежава 15 % от капитала.

Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед притежава 107 573 350 броя акции с право на глас, представляващи 5 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед е дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. № 2199258, представлявано от директора Хо Йе Юнис Чан. Капиталът на дружеството е разпределен между Хо Уинг Томас Фунг, който притежава 92,5 % от капитала и Мак Май Чун Лиана, която притежава 7,5 % от капитала.

Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед притежава 64 543 850 броя акции с право на глас, представляващи 3 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид е дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, представлявано от директора Пуи Сзе Джози Лок. Капиталът на дружеството е разпределен между Пуи Сзе Джози Лок, която притежава 66,7 % от капитала и Хо Йе Юнис Чан, която притежава 33,3 % от капитала.

Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид притежава 43 030 798 броя акции с право на глас, представляващи 2 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид е дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. № 2210937, представлявано от директора Хо Йе Юнис Чан. Едноличен собственик на капитала на дружеството е Лъки Ориентал Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Британските Вирджински острови, вписано в регистъра на Търговските дружества на Британските Вирджински острови с № 565040, представлявано от директора Люп Куан Чеунг. Едноличен собственик на капитала на

Лъки Ориентал Лимитед е Люп Куан Чеунг, притежаващ 100 % от капитала на дружеството.

Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед притежава 43 031 000 броя акции с право на глас, представляващи 2 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед е дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. № 2219752, представлявано от директора Хо Йе Юнис Чан. Едноличен собственик на капитала е Форчън Брилиант Интернешънъл Корпорейшън, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Британските Вирджински острови, вписано в регистъра на Търговските дружества на Британските Вирджински острови с № 1923539, представлявано от директорите Хунг Чао Хонг и Тсунг Чиао Юн Джесика. Капиталът на Форчън Брилиант Интернешънъл Корпорейшън е разпределен между Хунг Чао Хонг, който притежава 33,3 % от капитала Тсунг Чиао Юн Джесика, която притежава 33,3 % от капитала и Хунг Кевин Дингтенг, който притежава 33,3 % от капитала.

Уинг Сзе Тсе притежава 300 броя акции с право на глас, представляващи 0 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Красимир Петров Гергов притежава 200 броя акции с право на глас, представляващи 0 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Не съществуват други участия на физически и/или юридически лица в капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, включително конфликтни такива, които да са съществени по отношение на настоящата емисия ценни книжа.

6.2 Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Допускането до търговия на акциите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД няма за цел набиране на допълнителен капитал, по своята същност не е първично публично предлагане и от него не се очакват постъпления в Дружеството. Дружеството не очаква да получи приходи в резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Проспектът за допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД има за цел регистрация на акциите на Емитента за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Целта е инвестиционната общност да бъде запозната с дейността и перспективите за развитие, като по този начин Дружеството придобива по-голяма популярност сред инвеститорите като цяло.

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД бе публично дружество в периода април 2009 – септември 2016 г., като с Решение на КФН от 21.09.2016 Дружеството е отписано от регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал.1, т. 3 от ЗКФН (вж. т. 8.2). Половин година след отписване на Дружеството, „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е провело успешно увеличение на капитала чрез извършване на непарични вноски в капитала на емитента под формата на вземания срещу Дружеството, представляващи дължима цена по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. В резултат на извършените непарични вноски капиталът на Дружеството е в размер на 2 151 467 000 лева. В резултат на проведеното увеличение на капитала, Дружеството успешно е капитализирало паричните си задължения и е постигнало реструктуриране на активите и пасивите си. С оглед на това акционерите в „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД считат, че в настоящото си състояние Дружеството би било по-атрактивно за потенциални инвеститори и поради тази причина са приели

решение за приемане на действия за допускане акциите на Емитента до търговия на регулиран пазар.

В допълнение настоящите акционери очакват придобиването на публичен статут от страна на Дружеството по смисъла на чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, да ускори и улесни набирането на нужния за Емитента капитал за реализиране на първия инвестиционен проект на Групата – проекта „Св. София“. Настоящите акционери възнамеряват да търгуват с акциите си от капитала на Емитента, държани от тях към днешна дата, като плановете им включват и последващи увеличения на капитала на Дружеството, включително и чрез упражняване на притежаваните от същите лица варианти (настоящите акционери в Дружеството са и неговите варантьори), като за тази цел се използват и набрани парични средства от евентуалната продажба на акции.

7 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В този раздел са представени данни за емитента относно „Избрана финансова информация“, „Операционен и финансов преглед“, „Капиталови ресурси“, „Историческа финансова информация“, „Годишен доклад за дейността“, „Проформа финансова информация“, „Одитирана годишна финансова информация“, „Междинни финансови отчети и друга финансова информация“, „Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години“, „Правни и арбитражни производства“ и „Описание на всяка значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента, която е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация“.

7.1 Избрана финансова информация

Данните в Таблица 1 са от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2015 г. и 30.06.2016 г. и междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 1. Систематизирана финансова информация на неконсолидирана база за периода 2014 - 30.06.2017 г. (в хил. лева)

Показатели	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Доходи от дейността	77	–	–	–	–	–
Общо разходи по икономически елементи	(54)	(25)	(374)	(99)	(390)	(65)
Финансови приходи/разходи (нето)	(4)	(1)	(1)	1	21	–
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)
Нетна печалба/(загуба) от дейността	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)
Нетна печалба/(загуба) на една акция (в лева)	0.38	(0.52)	(7.5)	(1.81)	(6.83)	(0.00)
Сума на активите, в т.ч.:	15	1 395	903	11 105	2 152 194	2 152 204
Нетекущи активи	–	–	–	10 273	2 151 413	2 151 413
- Инвестиции в дъщерни предприятия	–	–	–	10 273	2 151 413	2 151 413
Текущи активи	15	1 395	903	832	781	791
- Вземания от свързани предприятия	–	–	1	663	767	778
- Други вземания и предплатени разходи	–	–	–	–	2	2
- Данъци за възстановяване	12	4	22	11	12	11

- Парични средства и парични еквиваленти	3	1 391	880	158	-	-
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	209	283
- Задължения към свързани предприятия	-	-	-	-	209	283
Текущи пасиви	27	95	11	10 291	2 151 442	30
- Задължения към свързани предприятия	-	91	5	10	2 151 424	27
- Търговски задължения	26	3	3	6	17	2
- Данъчни задължения	-	-	-	-	-	-
- Други текущи задължения	1	1	3	10 275	1	1
Собствен капитал	(12)	1 300	892	814	543	2 151 891
Основен капитал	50	50	50	54	54	2 151 467
Брой акции (хил.бр.)	50	50	50	54	54	2 151 467

Данните в Таблица 2 са от годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г. и от междинния одитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 2. Систематизирана финансова информация на консолидирана база към 31.12.2016 г. и 30.06.2017 г. (в хил. лева)

Показатели	31.12.2016*	30.06.2017
Общо приходи от дейността	1 605	952
Общо разходи по икономически елементи	(6 601)	(2 001)
Финансови приходи/разходи (нето)	(916)	(11)
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци	(5 912)	(1 060)
Нетна печалба/(загуба) от дейността	(5 910)	(1 060)
Нетна печалба/(загуба) на една акция (в лева)	(109.44)	(0.00)
Сума на активите, в т.ч.:	2 171 413	2 170 879
Нетекущи активи	2 170 473	2 169 955
-Имоти, машини и оборудване	17 924	17 341
-ДМА в процес на изграждане	5 024	5 089
-Предоставени дългосрочни заеми	1 946	1 946
-Нематериални активи	34	34
-Дългосрочни вземания по предоставени депозити	47	47
-Търговска репутация	2 145 485	2 145 485
-Активи по отсрочени данъци	13	13
Текущи активи	940	924
-Материални запаси	144	180
-Търговски вземания и платени аванси	502	570
-Други вземания и предплатени разходи	75	48
-Данъци за възстановяване	188	27
-Парични средства и парични еквиваленти	31	99
Нетекущи пасиви	22 669	23 319
Задължения към свързани предприятия	22 669	23 319

Текущи пасиви	2 153 834	2 297
Задължения към свързани предприятия	2 151 413	-
Търговски и други задължения	1 798	1 976
Данъчни и осигурителни задължения	562	187
Задължения към персонала	55	128
Задължения по лизингови договори	6	6
Собствен капитал	(5 090)	2 145 263
Основен капитал	54	2 151 467
Брой акции (хил.бр.)	54	2 151 467

*При съставянето на междинния консолидиран отчет на Дружеството към 30.06.2017 г. Дружеството-майка е открило грешка в консолидационните процедури по отношение на изготвяне на консолидирания финансов отчет на Групата за периода 18.04.2016 г. - 31.12.2016 г. към датата на осъществяването на бизнес комбинация /18.04.2016 г./, свързани с определяне на стойността на търговската репутация, елиминиране на натрупаните отрицателни финансови резултати на придобитите дружества към датата на сделката и стойността на дълготрайните активи в процес на изграждане. Съгласно Международен счетоводен стандарт 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ това представлява грешка от предходен период. Тази грешка е коригирана в консолидирания междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. като сравнителните данни са преизчислени. Подробна информация за направените корекции и причините за тях е представена в т. 7.3.1 Краткосрочни и дългосрочни капиталови ресурси на емитента.

7.1.1 Декларация за оборотния капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, оборотният капитал на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД на неконсолидирана база е достатъчен за текущите нужди на Дружеството. С оглед осъществяване на инвестиционната си политика и предвид конкретно възникващите в бъдеще нужди от финансиране на инвестиционни проекти Дружеството ще осигурява финансиране на инвестиционната си дейност с привличане на парични средства посредством последващи увеличения на капитала (вкл. очаквано конвертиране на варианти в акции), както и чрез банкови кредити и облигационни емисии.

Информацията в таблицата по-долу е от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 3. Оборотен капитал на неконсолидирана база към 30.06.2017 г. (хил. лв.)

в хил. лв.	30.06.2017
Текущи вземания, платени аванси и предплатени разходи	780
Данъци за възстановяване	11
Материални запаси	-
Финансови активи държани за търгуване	-
Парични средства	-
Общо текущи активи	791
Задължения към свързани предприятия	27
Търговски и други текущи задължения	3
Задължения към персонала	-
Данъчни и осигурителни задължения	-
Задължения по лизингови договори	-
Общо текущи пасиви	30
Нетен оборотен капитал	761

Към 30.06.2017 г. нетният оборотен капитал на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД на консолидирана база е отрицателен, което се дължи основно на задължението на емитента в размер на 1 217 хил. лв. във връзка с арбитражното дело, подробно описано в т. 7.10 Правни и арбитражни производства от настоящия документ. Компанията е подала искова молба за отмяна на арбитражното решение пред Върховния касационен съд, като при положително окончателно съдебно решение, цитираното по-горе задължение на емитента в размер на 1 217 хил. лв. ще отпадне и оборотният капитал на компанията ще бъде с положителна величина. Следва да се отбележи, че към 30.06.2017 г. Групата отчита чувствително подобряване в стойността на оборотния си капитал спрямо 31.12.2016 г. В края на 2016 г. текущите задължения на Групата към свързани предприятия (а именно акционери в Дружеството-майка) са на стойност 2 151 413 хил. лв. при 0 лв. към 30.06.2017 г. Разликата се дължи на следното обстоятелство: на 04 април 2016 г. „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД придобива 100 % от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД (до този момент притежавани от собственици, които са акционери и в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД) съгласно и в изпълнение на условията на Договор за покупко-продажба на акции от 1 април 2016 г., одобрен с гласуване на акционерите на общо събрание от 28.03.2016 г. Общата покупна цена на акциите съгласно договора за покупко-продажба на акции от 1 април 2016 г. е 2 151 413 000.00 лв. Към 31.12.2016 г. покупната цена не е платена от страна на купувача „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, в резултат на което към 31.12.2016 г. представлява задължение на емитента. На 24.03.2017 г. на проведено Общо събрание на акционерите е прието решение за увеличение на капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, чрез издаване на нови 2 151 413 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин и тринадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев за една акция. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 31.03.2017 г. и е извършено като новоиздадените акции са записани срещу непарични вноски в капитала на Дружеството, представляващи главнични вземания, дължими като покупната цена за 10 634 240 броя обикновени, поименни акции с право на глас от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД, с ЕИК 202909501, по Договора за покупко-продажба на акции от 01.04.2016 г., сключен между „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД като купувач и тогавашните акционери в „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като продавачи. Акциите от увеличението на капитала са записани въз основа на парична оценка съгласно заключение от независими вещи лица по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ във връзка с Акт за назначаване на вещи лица 20170224174852/28.02.2017 г. на Агенцията по вписванията. В резултат към 30.06.2017 г. задълженията към свързани предприятия на стойност 2 151 413 хил. лв. са заличени и нетният оборотен капитал е чувствително оптимизиран и на консолидирана база.

Информацията в таблицата по-долу е от междинния одитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 4. Оборотен капитал на консолидирана база към 30.06.2017 г. (хил. лв.)

в хил. лв.	30.06.2017
Текущи вземания, платени аванси и предплатени разходи	618
Данъци за възстановяване	27
Материални запаси	180
Финансови активи държани за търгуване	–
Парични средства	99
Общо текущи активи	924
Задължения към свързани предприятия	-
Търговски и други текущи задължения	1 976

Задължения към персонала	128
Данъчни и осигурителни задължения	187
Задължения по лизнгови договори	6
Общо текущи пасиви	2 297
Нетен оборотен капитал	(1 373)

7.1.2 Капитализация и задлъжнялост на Емитента

Таблиците по-долу представят капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството в периода 2014 г. – 30.06.2017 г. Данните в Таблица 5 са от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2015 г. и 30.06.2016 г. и междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г., а данните в Таблица 6 – от годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г. и от междинния одитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 5. Показатели за капитализацията и задлъжнялостта на неконсолидирана база за периода 2014 – 30.06.2017 г.

№	Показатели (хил. лв.)	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
1	Собствен капитал	(12)	1 300	892	814	543	2 151 891
2	Основен капитал	50	50	50	54	54	2 151 467
3	Резерви и други капиталови компоненти	–	1 338	1 279	1 295	1 295	1 295
4	Непокрита загуба	(62)	(88)	(437)	(535)	(806)	(871)
5	Общо задължения*	27	95	11	10 291	2 151 651	313
6	Коефициент на финансова автономност (1/5)	(0.44)	13.68	81.09	0.08	0.00	6 875.05
7	Коефициент на задлъжнялост (5/1)	(2.25)	0.07	0.01	12.64	3 962.53	0.00

*Общо задължения (в хил. лв.)	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
гарантирани	-	-	-	-	-	-
обезпечени	-	-	-	-	-	-
негарантирани и необезпечени	27	95	11	10 291	2 151 651	313
косвени и условни	-	-	-	-	-	-

Към 31.12.2014 г. Дружеството е декапитализирано на неконсолидирана база, тъй като през предходните години разходите, генерирани от компанията, са превишавали приходите, което е довело до натрупване на отрицателни финансови резултати, превишаващи основния капитал на Емитента.

На 16.03.2015 г. на общо събрание акционерите на Дружеството определят параметри и взимат решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 438 – Е от 04.06.2015 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 1 375 000 000 обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0,001 лева, издадени от „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД по реда на чл. 78, ал. 1 от ЗППЦК. Базовият актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общо събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от дружеството под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството в 6-годишен срок по цена 5,00 лева за акция. Правото на упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен Депозитар“ АД – 28.05.2015 г.

В случай, че правата не са упражнени от притежателите на варианти до изтичане на 6-годишния срок (28.05.2021 г.) вариантите губят своята стойност напълно и се обезсилват. Набраните средства от емисията варианти в размер на 1 375 хил. лв., са представени като други капиталови компоненти в отчета за финансово състояние, нетно от разходите по емисията в размер на 96 хил. лв. и по-конкретно са отчетени като резерв по издадени варианти на стойност 1 279 хил. лв. В резултат на издадените варианти собственият капитал на Емитента към 30.06.2015 г. отново е положителен. Към 31.12.2015 г. собственият капитал на Дружеството остава положителен въпреки че през 2015 г. компанията реализира нетна загуба от 375 хил. лв. Коефициентът на финансова автономност към 31.12.2015 г. се подобрява спрямо 30.06.2015 г. поради по-малкия размер на дружествените задължения въпреки по-ниската стойност на собствения капитал.

През 2016 г. по силата на Договор за покупко-продажба на акции от 01.04.2016 г., „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД придобива всички акции от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД, с ЕИК 202909501. На 18.04.2016 г. Емитентът е вписан като едноличен собственик на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Стойността на закупените акции от страна на Емитента, обаче, не е заплатена към края на 2016 г. на предишните собственици на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД, поради което към 30.06.2016 г. и 31.12.2016 г. задължението на Дружеството е толкова висока.

Задълженията на Дружеството към 30.06.2016 г. и 31.12.2016 г. включват и получени заеми от свързани предприятия съответно на стойност 10 хил. лв. и 209 хил. лв.

На 26.04.2016 г. е взето решение от Съвета на директорите за увеличаване на капитала посредством упражняване на права по издадената от Дружеството емисия варианти, съгласно решения на притежателите на варианти на Дружеството, приети на общо събрание, проведено на 21.03.2016 г. В резултат на това на 09.05.2016 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала от 50 000 лв. на 54 000 лв.

На 24.03.2017 г. на проведено Общо събрание на акционерите е прието решение за увеличение на капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, чрез издаване на нови 2 151 413 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин и тринадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев за една акция. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 31.03.2017 г. и е извършено като новоиздадените акции са записани срещу непарични вноски в капитала на Дружеството,

представляващи главнични вземания, дължими като покупна цена за 10 634 240 броя обикновени, поименни акции с право на глас от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД, с ЕИК 202909501, по Договор за покупко-продажба на акции от 01.04.2016 г., сключен между „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД като купувач и тогавашните акционери в „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като продавачи. Аксиите от увеличението на капитала са записани въз основа на парична оценка съгласно заключение от независими вещи лица по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ във връзка с Акт за назначаване на вещи лица 20170224174852/28.02.2017 г. на Агенцията по вписванията. В резултат на гореописаната процедура по увеличаване капитала на Емитента, към 30.06.2017 г. собственият капитал на Дружеството възлиза на 2 151 891 хил. лв. Към 30.06.2017 г. общите задължения на Емитента възлизат на 313 хил. лв. (от които 310 хил. лв. получени заеми от свързани лица и 3 хил. лв. други търговски и текущи задължения). На фона на тези стойности на собствения капитал и задълженията, Емитентът отчита изключително високо ниво на финансова автономност.

Таблица 6. Показатели за капитализацията и задължността на консолидирана база към 31.12.2016 г. и 30.06.2017 г.

№	Показатели (хил. лв.)	31.12.2016**	30.06.2017
1	Собствен капитал	(5 090)	2 145 263
2	Основен капитал	54	2 151 467
3	Резерви и други капиталови компоненти	1 295	1 295
4	Непокрита загуба	(6 439)	(7 499)
5	Общо задължения*	2 176 503	25 616
6	Коефициент на финансова автономност (1/5)	n.a.	83.75
7	Коефициент на задължност (5/1)	n.a.	0.01

*Общо задължения (в хил. лв.)	31.12.2016**	30.06.2017
гарантирани	-	-
обезпечени	-	-
негарантирани и необезпечени	2 176 503	25 616
косвени и условни	-	-

**При съставянето на междинния консолидиран отчет на Дружеството към 30.06.2017 г. Дружеството-майка е открило грешка в консолидационните процедури по отношение на изготвяне на консолидирания финансов отчет на Групата за периода 18.04.2016 г. - 31.12.2016 г. към датата на осъществената бизнес комбинация /18.04.2016 г./, свързани с определяне на стойността на търговската репутация, елиминиране на натрупаните отрицателни финансови резултати на придобитите дружества към датата на сделката и стойността на дълготрайните активи в процес на изграждане. Съгласно Международен счетоводен стандарт 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ това представлява грешка от предходен период. Тази грешка е коригирана в консолидирания междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. като сравнителните данни са преизчислени. Подробна информация за направените корекции и причините за тях е представена в т. 7.3.1 Краткосрочни и дългосрочни капиталови ресурси на емитента.

Към 31.12.2016 г. на консолидирана база емитентът е декапитализиран поради натрупаните загуби в дъщерните дружества, които влизат в консолидацията. Най-голяма тежест върху стойността на собствения капитал на Групата към 31.12.2016 г. оказват натрупаните загуби в дъщерното дружество - „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и съответно натрупаните загуби в неговото дъщерно дружество – „Голф

Клуб“ ЕООД. „Голф Клуб“ ЕООД представлява най-голямата инвестиция на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в дъщерни дружества.

Към 31.12.2016 г. чувствителната стойност на задълженията на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на консолидирана база се дължи на сделката по покупко-продажба на 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД през 2016 г., описана по-горе в т. 7.1.1.

Поради отрицателната стойност на собствения капитал на Групата към 31.12.2016 г., изчисляването на коефициенти за финансова автономност и задлъжнялост е неприложимо.

В резултат на увеличението на капитала на компанията-майка, извършено през март 2017 г. чрез издаването на нови 2 151 413 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, които са записани срещу непарични вноски в капитала на Дружеството-майка, представляващи главнични вземания, дължими като покупна цена за 10 634 240 броя обикновени, поименни акции с право на глас от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД, по Договор за покупко-продажба на акции от 01.04.2016 г., сключен между „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД като купувач и тогавашните акционери в „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като продавачи, собственият капитал на Групата нараства чувствително, а задълженията ѝ рязко намаляват. В резултат към 30.06.2017 г. коефициентът на финансова автономност отчита такава висока стойност от 83.75.

7.2 Операционен и финансов преглед

7.2.1 Финансово състояние

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2015 г. и 30.06.2016 г. и междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 7. Приходи и разходи за дейността на неконсолидирана база за периода 2014 – 30.06.2017 г.

Приходи /в хил. лева/	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	–	–	–	–	–	–
Приходи от финансираня	–	–	–	–	–	–
Други приходи	77	–	–	–	–	–
Общо приходи от дейността	77	–	–	–	–	–
Разходи /в хил. лева/	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Разходи за материали	–	–	–	–	–	–
Разходи за външни услуги	(52)	(20)	(316)	(67)	(360)	(65)

Разходи за амортизации	–	–	–	–	–	–
Разходи за възнаграждения	(2)	(1)	(1)	–	(1)	–
Други разходи		(4)	(57)	(32)	(29)	–
Общо разходи по икономически елементи	(54)	(25)	(374)	(99)	(390)	(65)

Финансови приходи/разходи, (нето)	(4)	(1)	(1)	1	21	–
Печалба/(Загуба) преди облагане данъци	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)
Разходи за данъци	–	–	–	–	–	–
Печалба/(загуба) след облагане с данъци	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)
Нетна печалба/(загуба) за периода	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)

До настоящия момент Дружеството все още не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в секторите, в които планира да се развива и поради тази причина не е генерирало приходи от продажби. Към датата на настоящия документ Емитентът е реализирал една дялова инвестиция – чрез придобиването на 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД през 2016 г. Дъщерното дружество има стартиран мащабен проект в сферата на недвижимите имоти, който обаче, все още е в начален етап на реализация и поради тази причина, не води до генериране на приходи и в дъщерната компания.

В периода 01.01.2014 - 30.06.2017 г. единствените приходи, генерирани от Емитента на неконсолидирана база са тези, реализирани през 2014 г., които представляват приходи от отписани задължения. 2014 г. е единствената година от разглеждания период, през която финансовият резултат на Дружеството е положителен.

Разходите за оперативна дейност на компанията през отчетния период представляват основно разходи за външни услуги. Те са по-съществени през 2015 г. и 2016 г., като с най-голям дял от тях, са разходите за правни, както и за консултантски и счетоводни услуги.

През 2016 г. Дружеството е реализирало нетни финансови приходи на стойност 21 хил. лв. От тях 24 хил. лв. са приходи от лихви по предоставен краткосрочен заем на свързаното лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД (дъщерно дружество), а 2 хил. лв. – са разходи за лихви по получен краткосрочен заем от свързаното лице „БМА Инвестмънт Груп Лимитид“ (дружество под общ контрол).

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г. и от междинния одитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 8. Приходи и разходи за дейността на консолидирана база към 31.12.2016 г. и към 30.06.2017 г.

Приходи /в хил. лева/	31.12.2016 г.	30.06.2017 г.
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	1 500	896
Приходи от финансираня	-	-
Други приходи	105	56
Общо приходи от дейността	1 605	952

Разходи /в хил. лева/	31.12.2016 г.	30.06.2017 г.
Разходи за материали	(4)	(48)
Разходи за външни услуги	(881)	(295)
Разходи за амортизации	(91)	(53)
Разходи за възнаграждения	(549)	(337)
Отчетна стойност на продадени текущи активи	(2 307)	(1 214)
Разходи за изграждане на ДА по стопански начин - корективна	364	21
Други разходи	(3 133)	(75)
Общо разходи по икономически елементи	(6 601)	(2 001)

Финансови приходи/разходи, (нето)	(916)	(11)
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	(5 912)	(1 060)
Разходи за данъци	2	-
Печалба/(загуба) след облагане с данъци	(5 910)	(1 060)
Нетна печалба/(загуба) за периода	(5 910)	(1 060)

Към 30.06.2017 г. приходите от продажба на консолидирана база на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД включват 896 хил. лв. приходи от продажби на стоки и услуги във връзка с експлоатацията на Голф Клуб и Спа „Св. София“, поддържан и управляван от „Голф Клуб“ ЕООД – дъщерно на „България Дивелопмънт /Холдинс/ Лимитед“ ЕАД. За 2016 г. стойността на тези приходи е 1 500 хил. лв.

Другите приходи на стойност 56 хил. лв. към 30.06.2017 г. представляват приходи от лихви, дължими от НАП за невъзстановен ДДС в законоустановения срок. Към 31.12.2016 г. перото „други приходи“ в размер на 105 хил. лв. включва 61 хил. лв. от отписани задължения и 44 хил. лв. от лихви, дължими от НАП за невъзстановен ДДС в законоустановения срок.

От разходите на емитента на консолидирана база към 30.06.2017 г. и 31.12.2016 г. с най-голям дял е отчетната стойност на продадените текущи активи във връзка с продажбите, реализирани в комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“, съответно на стойност 1 214 хил. лв. и 2 307 хил. лв. През 2016 г. значителна стойност има и перото „Други разходи“. Последното включва основно разходи по присъдена сума от арбитражното дело при Арбитражен съд при Европейската юридическа палата, описано в т. 7.10 Правни и

арбитражни производства, на стойност 2 171 хил. лв., както и данъчно непризнат разход съгласно ревизионен акт в размер на 880 хил. лв.

Нетните финансови разходи към 31.12.2016 г. са формирани както следва: приходи от лихви по отпуснати от Групата заеми на стойност 86 хил. лв., разходи за лихви по получени от Групата заеми в размер на 984 хил. лв. и отрицателни валутно-курсови разлики на стойност 18 хил. лв. Към 30.06.2017 г. нетните финансови разходи на Групата включват единствено разходи по валутно-курсови разлики и такси.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от годишните одитирани неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към 30.06.2017 г.

Таблица 8.1. Приходи и разходи за дейността на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД на неконсолидирана база за периода 2014-30.06.2017 г.

Приходи /в хил. лева/	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	30.06.2017 г.
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	-	-	-	-
Приходи от финансираня	-	-	-	-
Други приходи	-	-	10	56
Общо приходи от дейността	-	-	10	56

Разходи /в хил. лева/	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	30.06.2017 г.
Разходи за материали	-	-	(3)	(1)
Разходи за външни услуги	(322)	(633)	(616)	(69)
Разходи за амортизации	-	-	-	-
Разходи за възнаграждения	-	-	(106)	(123)
Други разходи	(153)	(516)	(3 114)	(26)
Общо разходи по икономически елементи	(475)	(1 149)	(3 839)	(219)

Финансови приходи/(разходи), (нето)	(85)	(728)	(920)	-
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	(560)	(1 877)	(4 749)	(163)
(Разход за) / Икономия от данък върху печалбата	31	(31)	-	-
Печалба/(загуба) след облагане с данъци	(529)	(1 908)	(4 749)	(163)
Нетна печалба/(загуба) за периода	(529)	(1 908)	(4 749)	(163)

За периода 2014-30.06.2017 г. дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е генерирало приходи единствено към 31.12.2016 г. и 30.06.2017 г. През 2016 г. приходите са формирани, както следва: 9 хил. лв. приходи от лихви от невъзстановен в законния срок ДДС от НАП и 1 хил. лв. – приходи от отписани задължения. Към 30.06.2017 г. формираните приходи на стойност 56 хил. лв. представляват изцяло приходи от лихви от невъзстановен в законния срок ДДС от НАП.

Сред разходите за външни услуги за отчетния период с най-голям дял са разходите, генерирани от Дружеството за административни офис услуги и наем на персонал,

консултантски услуги, разходи за одит и счетоводни услуги, както и за правни услуги. През 2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД отчита други разходи на стойност 153 хил. лв., от които 147 хил. лв. представляват дарение за Община Елин Пелин. През 2015 г. компанията генерира други разходи в размер на 516 хил. лв., от които 489 хил. лв. представляват обезценка на вземане на дружеството. Към 31.12.2015 г. въз основа на преглед на събираемостта на търговските вземания, извършен от ръководството на дружеството е начислена обезценка в размер на 100 % на предоставен аванс на доставчик по договор за услуги от април 2015 г., по който няма изпълнение към датата на издаване на индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството и за който аванс то е преценило, че съществува голяма несигурност да бъде възстановен. Формираните други разходи на стойност 3 114 хил. лв. през 2016 г., в основната си част включват неустойка по арбитражно дело в размер на 2 171 хил. лв., която дружеството е осъдено да заплати (информация за делото е представена по-горе в настоящата точка, както и в т. 7.10 Правни и арбитражни производства от настоящия проспект) и данъчно непризнат разход съгласно ревизионен акт на стойност 880 хил. лв. Въз основа на издаден данъчен ревизионен акт през 2016 г. Дружеството е извършило корекция и е намалило стойността на натрупани разходи в себестойността на инвестиционния проект в размер на 880 хил. лв., тъй като данъчният орган в хода на ревизията е счел, че не са свързани с дейността. Дружеството е отнесло непризнатите разходи като текущи през 2016 г. и е увеличило данъчния финансов резултат с тях. Ревизионният акт не е обжалван.

Нетните финансови разходи представляват разликата между начислените приходи от лихви по предоставени от Дружеството заеми и начислените разходи за лихви по получени от компанията заеми, платените банкови такси във връзка с получените и предоставените заеми и валутно-курсови разлики.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от годишните одитирани неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество „Голф Клуб“ ЕООД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет на „Голф Клуб“ ЕООД към 30.06.2017 г.

Таблица 8.2. Приходи и разходи за дейността на „Голф Клуб“ ЕООД на неконсолидирана база за периода 2014-30.06.2017 г.

Приходи /в хил. лева/	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	30.06.2017 г.
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	2 915*	1 647	1 785	898
Приходи от финансираня	-	-	-	-
Други приходи	105	-	60	-
Общо приходи от дейността	3 020	1 647	1 845	898

*в т.ч. – приходи от продажба на дълготрайни материални активи на стойност 1 424 хил. лв.

Разходи /в хил. лева/	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	30.06.2017 г.
Себестойност на продажбите	(4 562)	(3 557)	(2 889)	(1 422)
Административни разходи, в т.ч.:	(2 242)	(1 860)	(543)	(133)
Разходи за възнаграждения	(181)	(394)	(421)	(86)
Разходи за данъци и такси	(201)	(111)	(111)	(47)
Загуба от обезценка на имоти, машини и съоръжения	-	(1 211)	-	-
Загуба от обезценка на търговски вземания	-	(144)	-	-

Други административни разходи	(1 860)	-	(11)	-
Общо разходи по икономически елементи	(6 804)	(5 417)	(3 432)	(1 555)

Финансови приходи/(разходи), (нето)	(882)	(34)	(23)	(9)
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	(4 666)	(3 804)	(1 610)	(666)
(Разход за) / Икономия от данък върху печалбата	-	-	-	-
Печалба/(загуба) след облагане с данъци	(4 666)	(3 804)	(1 610)	(666)
Нетна печалба/(загуба) за периода	(4 666)	(3 804)	(1 610)	(666)

Основната дейност на дъщерното дружество „Голф Клуб“ ЕООД, което е 100 % собственост на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, е управлението и експлоатацията на голф игрище и спа комплекс: Голф Клуб и Спа „Св. София“. Комплексът включва още хотел, заведения за хранене, както и други спортни съоръжения.

За периода 2014-2016 г. „Голф Клуб“ ЕООД отчита постоянен ръст в приходите от продажба на стоки и услуги, във връзка с управлението на комплекса Голф Клуб и Спа „Св. София“. Въпреки това генерираните приходи не са достатъчни за покриване на разходите на дружеството и за формиране на положителен финансов резултат, тъй като поддръжката на комплекса е свързана с генерирането на съществени постоянни разходи. През 2015 г. компанията отчита чувствителен разход на стойност 1 211 хил. лв. от обезценка на дълготрайни материални активи. Себестойността на продажбите включва разходи за стоки и материали, разходи за амортизация, разходи за възнаграждения, разходи за външни услуги и др., като разходите за амортизация имат най-съществен дял сред тях за отчетния период. През 2014 г. компанията е реализирала продажби на дълготрайни материални активи (ДМА) на стойност 1 424 хил. лв. при отчетна стойност на продадените ДМА 1 433 хил. лв., в резултат на което е формирала брутна загуба от тази операция в размер на 9 хил. лв.

Основните рискове пред дейността на „Голф Клуб“ ЕООД са свързани с нарастващата конкуренция в сегмента, в който компанията оперира, съответно с наличието на достатъчно търсене на продуктите и услугите, предлагани в комплекса, както и възможността дружеството да обслужва своите задължения.

Нетните финансови разходи на дружеството са формирани изцяло от разходи за лихви по получени от компанията заеми, отчетени валутно-курсови разлики и платени банкови такси.

7.2.2 Резултати от дейността

Информация, отнасяща се до значителни фактори, необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента

До момента на изготвяне на този документ, Дружеството не е започнало пряка инвестиционна дейност в сферата на недвижимите имоти. Единствената и основна реализирана инвестиция от страна на емитента е придобиването на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, осъществено през април 2016 г. Към настоящия момент „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е стартирало инвестиционен проект „Св. София“, което се превръща в основен инвестиционен проект и за „КЕПИТЪЛ

КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, макар да се изпълнява посредством дъщерното дружество. От своя страна „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Голф Клуб“ ЕООД от 2015 г., което дружество притежава, експлоатира и управлява Голф Клуб и Спа „Св. София“. Комплексът се намира в с. Равно поле, Община Елин Пелин и е разположен върху 562.249 дка земя. Комплексът се състои от голф игрище с 18 дупки, бутиков голф хотел, състоящ се от 4 двойни стаи и един апартамент. Комплексът включва още Ресторант и лоби бар със 180 места, Витамин бар „19-та дупка“ (15 места вътре и 100 в градината през летния сезон), както и спа комплекс. Спа комплексът се състои от гореща зона, зали за масаж, плувен басейн и фитнес. След придобиването на „Голф Клуб“ ЕООД от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД разработеният вече комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“ се превръща в част от проекта „Св. София“ и се явява неговата първа завършена и функционираща част.

Няма значими фактори, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които да са оказали или оказват съществено влияние върху приходите от дейността на Дружеството.

През разглеждания период на неконсолидирана база Дружеството няма реализирани приходи от дейността си с изключение на генерираните през 2014 г. приходи от отписани задължения на стойност 77 хил. лв.

На консолидирана база през 2016 г. Групата е реализирала приходи от дейността на стойност 1 605 хил. лв., от които 105 хил. лв. представляват приходи от отписани задължения и приходи от лихви, дължими от НАП за невъзстановен ДДС в законния срок, а 1 500 хил. лв. са приходи от продажби на стоки и услуги, генерирани от дъщерното на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД дружество – „Голф Клуб“ ЕООД, което управлява първата завършена част от инвестиционния проект „Св. София“ - голф игрище и СПА комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“. Към 30.06.2017 г. приходите от продажба на консолидирана база на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД включват 896 хил. лв. приходи от продажби на стоки и услуги във връзка с експлоатацията на Голф Клуб и Спа „Св. София“ и други приходи на стойност 56 хил. лв., които представляват приходи от лихви, дължими от НАП за невъзстановен ДДС в законоустановения срок.

Както всички икономически субекти в страната, така и дейността на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Основните фактори, които засягат дейността на Дружеството, са описани в т. 3 „Рискови фактори“ от този документ.

Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на Емитента. Членството на България в Европейския съюз, макроикономическата и политическа стабилност на страната ни дават основание да смятаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на Емитента.

7.3 Капиталови ресурси

7.3.1 Краткосрочни и дългосрочни капиталови ресурси на емитента

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към

30.06.2015 г. и 30.06.2016 г. и междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 9. Съкратен баланс на неконсолидирана база за периода 2014 - 30.06.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
Активи						
Нетекущи активи						
Инвестиции в дъщерни предприятия	–	–	–	10 273	2 151 413	2 151 413
Имоти, машини и оборудване	–	–	–	–	–	–
ДМА в процес на изграждане	–	–	–	–	–	–
Предоставени дългосрочни заеми	–	–	–	–	–	–
Нематериални активи	–	–	–	–	–	–
Дългосрочни вземания по предоставени депозити	–	–	–	–	–	–
Общо нетекущи активи	–	–	–	–	2 151 413	2 151 413
Текущи активи						
Материални запаси	–	–	–	–	–	–
Вземания от свързани предприятия	–	–	1	663	767	778
Търговски вземания	–	–	–	–	–	–
Други вземания и предплатени разходи	–	–	–	–	2	2
Данъци за възстановяване	12	4	22	11	12	11
Парични средства и парични еквиваленти	3	1 391	880	158	–	–
Общо текущи активи	15	1 395	903	832	781	791
Общо активи	15	1 395	903	11 105	2 152 194	2 152 204
Основен капитал	50	50	50	54	54	2 151 467
Резерви и други капиталови компоненти	–	1 338	1 279	1 295	1 295	1 295
Натрупана печалба/(загуба) от минали години	(81)	(62)	(62)	(437)	(437)	(806)
Текуща печалба/(загуба)	19	(26)	(375)	(98)	(369)	(65)
Собствен капитал	(12)	1 300	892	814	543	2 151 891
Нетекущи пасиви						
Задължения към свързани предприятия	–	–	–	–	209	283
Общо нетекущи пасиви	–	–	–	–	209	283
Текущи пасиви						
Задължения към свързани предприятия	–	91	5	10	2 151 424	27
Търговски задължения	26	3	3	6	17	2

Данъчни задължения	–	–	–	–	–	–
Други текущи задължения	1	1	3	10 275	1	1
Общо текущи пасиви	27	95	11	10 291	2 151 442	30
Общо пасиви	27	95	11	10 291	2 151 651	313

Финансовите данни, представени в таблицата по-горе, отразяват корпоративните събития, настъпили за емитента в периода 01.01.2014 – 30.06.2017 г. и описани в т. 7.1.2 по-горе от настоящия документ, а именно – издаването на емисията варианти през 2015 г., увеличаването на капитала на Дружеството през 2016 г. с нови 4 000 акции от упражняване на варианти, инвестицията в дъщерното дружество от април 2016 г. и увеличаването на капитала на Дружеството през март 2017 г. срещу непарични вноски, представляващи главнични вземания, дължими като покупна цена за 10 634 240 броя обикновени, поименни акции с право на глас от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

През 2016 г. увеличението на резервите с 16 хил. лв. представлява премиен резерв при записването на 4 000 нови акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна цена 5 лв. посредством упражняването на 4 000 от издадените през 2015 г. варианти.

Към 30.06.2016 г. Дружеството има вземания от свързани лица на стойност 663 хил. лв., които представляват предоставен краткосрочен заем на свързаното лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД (дъщерно дружество) в размер на 662 хил. лв. и начислена и неплатена лихва в размер на 1 хил. лв.

Към 30.06.2017 г. вземанията от свързани лица възлизат на 778 хил. лв., от които 662 хил. лв. е общата главнична стойност на предоставените от Дружеството заеми на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. 25 хил. лв. са натрупаните и неплатени лихви по тези заеми. 91 хил. лв. също представляват вземане от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – удържани суми по запорирани банкови сметки на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на ЧСИ Милен Бъзински във връзка с осъдително решение на Арбитражния съд на европейската юридическа палата от 09.11.2016 г. (вж т. 7.10 по-долу в настоящия документ). Към 31.12.2016 г. стойността на описаното вземане в предходното изречение е 80 хил. лв.

Дългосрочните задълженията на емитента към свързани лица, отразени в счетоводните отчети за съответния период, са както следва:

	30.06.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
БМА Инвестмънт Груп Лимитед:	159	159
- главница заем	157	157
- начислена лихва	2	2
Витоша Интернешанъл ЕООД:	124	50
- главница заем	124	50
Общо	283	209

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г. и междинния одитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 10. Съкратен баланс на консолидирана база към 31.12.2016 г. и към 30.06.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2016*	30.06.2017
Активи		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и оборудване	17 924	17 341
ДМА в процес на изграждане	5 024	5 089
Предоставени дългосрочни заеми	1 946	1 946
Нематериални активи	34	34
Дългосрочни вземания по предоставени депозити	47	47
Търговска репутация	2 145 485	2 145 485
Активи по отсрочени данъци	13	13
Общо нетекущи активи	2 170 473	2 169 955
Текущи активи		
Материални запаси	144	180
Търговски вземания и платени аванси	502	570
Други вземания и предплатени разходи	75	48
Данъци за възстановяване	188	180
Парични средства и парични еквиваленти	31	99
Общо текущи активи	940	924
Общо активи	2 171 413	2 170 879
Основен капитал	54	2 151 467
Резерви и други капиталови компоненти	1 295	1 295
Натрупана печалба/(загуба) от минали години	(529)	(6 439)
Текуща печалба/(загуба)	(5 910)	(1 060)
Собствен капитал	(5 090)	2 145 263
Нетекущи пасиви		
Задължения към свързани предприятия	22 669	23 319
Общо нетекущи пасиви	22 669	23 319
Текущи пасиви		
Задължения към свързани предприятия	2 151 413	-
Търговски и други задължения	1 798	1 976
Данъчни и осигурителни задължения	562	187
Задължения към персонала	55	128
Задължения по лизингови договори	6	6
Общо текущи пасиви	2 153 834	2 297
Общо пасиви	2 176 503	25 616

*При съставянето на междинния консолидиран отчет на Дружеството към 30.06.2017 г. Дружеството-майка е открило грешка в консолидационните процедури по отношение на изготвяне на консолидирания финансов отчет на Групата за периода 18.04.2016 г. - 31.12.2016 г. към датата на осъществяната бизнес комбинация /18.04.2016 г./, свързани с определяне на стойността на търговската репутация, елиминиране на натрупаните отрицателни финансови резултати на придобитите дружества към датата на сделката и стойността на дълготрайните активи в процес на изграждане. Съгласно Международен счетоводен стандарт 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ това представлява грешка от предходен период. Тази грешка е коригирана в консолидирания междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. като сравнителните данни са преизчислени, както следва:

В хил. лв.	Към 31.12.2016 г. оригинално отчетени	Корекция на грешка	Към 31.12.2016 г. след корекция
Търговска репутация	2 123 674	21 811	2 145 485
Непокрита загуба към 18.04.2016 г.	(22 345)	21 816	(529)
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	5 019	5	5 024

По отношение на перото „търговска репутация“ Дружеството-майка е установило през първото полугодие на 2017 г., че следва да се коригира стойността на търговската репутация като се увеличи с 21 811 хил. лв. Новоопределената сума в размер на 2 145 485 хил. лв. отразява разликата между покупната цена и действителната чиста стойност на капитала на придобитите дружества на консолидирана основа от „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД към 18 април 2016 г. чрез бизнес комбинация – придобиване на 100 % от акционерния капитал на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, което дружество от своя страна е едноличен собственик на капитала на „Голф Клуб“ ЕООД, „Света София Ризорт“ ЕООД, „Витоша Интернешанъл“ ЕООД, „Модерн Инвестмънт“ ЕООД и „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД. По-долу е представена по-подробна информация относно същността на перото „търговска репутация“.

По отношение на перото „Непокрита загуба на придобитата при бизнес комбинация Група към 18.04.2016 г.“ е установена грешка в консолидационните процедури по отношение на елиминирането на финансовите резултати на новопридобитите дружества от Дружеството-майка при съставяне на консолидирания финансов отчет за периода 18.04.2016 г. -31.12.2016 г. На 18 април 2016 г. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД установява контрол над Групата от дружества състояща се от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, „Голф Клуб“ ЕООД, „Света София Ризорт“ ЕООД, „Витоша Интернешанъл“ ЕООД, „Модерн Инвестмънт“ ЕООД и „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД. Към тази дата на установяване на контрол, гореспоменатите придобити дружества от Дружеството-майка имат формирани непокрита загуби в размер на 21 816 хил. лв., които е следвало да се елиминират при осъществяването на бизнес комбинация и да не се посочват в консолидирания финансов отчет към 31.12.2016 г. като елемент от собствения капитал на Групата на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, тъй като не са реализирани в нея.

По отношение на перото „дълготрайни материални активи в процес на изграждане“ Дружеството-майка е установило грешка през текущия период в консолидационните процедури по отношение на представения нетекущ актив „Дълготрайни материални активи в процес на изграждане“ в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2016 г. Съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ изцяло се елиминират печалбите и загубите в резултат на вътрешногрупови сделки, които са признати в активите, като например материални запаси и дълготрайни активи. Грешката се състои в елиминирането на 5 хил. лв. в повече от реализираните печалби от действителните такива в резултат на вътрешно-груповите сделки на Групата свързани с актива „Дълготрайни материални активи в процес на изграждане“.

Към 30.06.2017 г. Групата притежава имоти, машини и съоръжения на стойност 17 341 хил. лв. Към 31.12.2016 г. стойността на тези активи е 17 924 хил. лв., като ръководството на Групата е направило преглед и е установило, че не са настъпили условия за обезценка на притежаваните дълготрайни материални активи.

Във връзка с реализацията на ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“-община Елин Пелин към 30.06.2017 г. натрупаните разходи в себестойността на

инвестиционния проект включват основно получени услуги по проучване, проектиране и дизайн в размер на 5 089 хил. лв. (5 024 хил. лв. към 31.12.2016 г.).

Представената търговска репутация в консолидирания отчет за финансовото състояние към 30.06.2017 г. и 31.12.2016 г. в размер на 2 145 485 хил. лв. представлява разликата между покупната цена на придобиването на Групата от Дружеството-майка и нетните ѝ активи на консолидирана база. Дружеството-майка е счело, че балансовата стойност на активите и пасивите на Групата към датата на придобиване са близки до справедливата им стойност, респективно тя е послужила за определяне на размера на формираната търговска репутация от бизнес комбинацията.

Търговската репутация съгласно МСФО 3 Бизнес комбинации се отчита като разлика между: (а) стойността на бизнес комбинацията, представляваща сумата, отчетена по сметка Инвестиции в дъщерни предприятия в индивидуалния отчет и (б) дела на предприятието-майка в справедливите стойности на нетните активи на дъщерните предприятия (активи минус пасиви) към датата на придобиването (ако делът е 100 %, се вземат пълните стойности).

Ако е налице положителна репутация, тя се отразява в консолидирания баланс, но не и в индивидуалния баланс на предприятието-майка.

Т.е. при придобиването на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД придобиващият - „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД:

(а) признава положителната репутация от бизнес комбинацията като актив; и

(б) оценява първоначално тази репутация по цената, което представлява превишението на цената на бизнес комбинацията (2 151 413 хил. лв.) над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения, който дял се оценява на 5 928 хил. лв.

След първоначалното признаване, придобиващият оценява репутацията, придобита в бизнес комбинацията, по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка. Към 31.12.2016 и 30.06.2017 г. „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД не е отчитало загуби от обезценка във връзка с бизнес комбинацията.

Репутацията, придобита в бизнес комбинация, не се амортизира. Вместо това, придобиващият веднъж годишно или по-често извършва проверка на репутацията за обезценка, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена, в съответствие с МСС 36 Обезценка на активи.

Непокритата загуба на Групата към 31.12.2016 г. е в размер на 6 439 хил. лв., формирана от натрупаната загуба от бизнес комбинацията по придобиването на Групата на 18.04.2016 г. в размер на 529 хил. лв. и текущата загуба за периода 18.04.2016 г.-31.12.2016 г. на стойност 5 910 хил. лв. За периода 01.01.2017-30.06.2017 г. Групата отново формира загуба в размер на 1 060 хил. лв.

Задълженията към акционерите в размер на 2 151 413 хил. лв. към 31.12.2016 г. произтичат от договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, сключен на 01.04.2016 г. между дружествата-продавачи (които са акционери в компанията-майка) и „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач на акциите. В началото на 2017 г. дружествата-продавачи в качеството си на акционери в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД са предприели процедура по увеличение на капитала си в същото посредством непарична вноска в размер на вземанията си по договора за покупко-продажба, която приключи на 31.03.2017 г. с вписването на увеличението на капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в Търговския

регистър. В тази връзка към 30.06.2017 г. Групата няма текущи задължения към свързани предприятия.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 10.1. Съкратен баланс на неконсолидирана база на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД за периода 2014 - 30.06.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Активи				
Нетекущи активи				
Инвестиции в дъщерни предприятия	4	9 205	9 205	9 205
Имоти, машини и оборудване	-	-	1	1
ДМА в процес на изграждане	1 434	5 273	5 024	5 087
Аванси за придобиване на инвестиции	5 904	-	-	-
Предоставени дългосрочни заеми	1 691	1 808	1 892	1 892
Нематериални активи	-	16	30	30
Дългосрочни вземания от свързани лица	2 471	15 153	11 843	12 277
Активи по отсрочени данъци	31	-	-	-
Общо нетекущи активи	11 535	31 455	27 995	28 492
Текущи активи				
Материални запаси	-	-	-	-
Вземания от свързани предприятия	-	-	-	16
Търговски вземания	6	7	11	6
Други вземания и предплатени разходи	8,793	9	29	10
Данъци за възстановяване	58	726	173	5
Парични средства и парични еквиваленти	415	361	-	-
Общо текущи активи	9 272	1 103	213	37
Общо активи	20 807	32 558	28 208	28 529
Основен капитал	10 634	10 634	10 634	10 634
Резерви и други капиталови компоненти	-	-	-	-
Натрупана печалба/(загуба) от минали години	-	(529)	(2 437)	(7 186)
Текуща печалба/(загуба)	(529)	(1 908)	(4 749)	(163)
Собствен капитал	10 105	8 197	3 448	(3 285)
Нетекущи пасиви				
Задължения към свързани лица	9 359	19 359	22 510	23 160
Общо нетекущи пасиви	9 359	19 359	22 510	23 160
Текущи пасиви				

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

Задължения към свързани лица	242	4 773	719	694
Краткосрочни задължения по вноски от акционери	1 063	-	-	-
Търговски задължения	20	74	102	10
Данъчни задължения	-	109	102	36
Други текущи задължения	18	46	1 327	1 344
Общо текущи пасиви	1 343	5 002	2 250	2 084
Общо пасиви	10 702	24 361	24 760	25 244

Към 30.06.2017 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД притежава инвестиции в следните дъщерни дружества: Голф Клуб ЕООД (стойност на инвестицията 9 201 хил. лв.), „Св.София Ризорт“ ЕООД (стойност на инвестицията 1 хил. лв.), „Витоша Интернешанъл“ ЕООД (стойност на инвестицията 1 хил. лв.), „Модерн Инвестмънт“ ЕООД (стойност на инвестицията 1 хил. лв.) и „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД (стойност на инвестицията 1 хил. лв.). Последните четири дружества са част от портфейла на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД още през 2014 г. Придобиването на Голф Клуб ООД е стартирано също през 2014 г., но във връзка с долуописаните обстоятелства към 31.12.2014 г. в дългосрочните активи на компанията са отразени единствено платените от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД суми директно на досегашния собственик на „Голф Клуб“ ЕООД под перото: „аванси за придобиване на инвестиции“ в размер на 5 904 хил. лв.

През май 2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД подписва договор за покупка на 100 % от дружествените дялове на „Голф Клуб“ ЕООД от едноличния му собственик „Ерфорд България“ ЕООД срещу цена от 10 500 хил. евро. Съгласно уговореното в договора, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД се съгласява да изплати настоящи задължения на придобиваното дружество, като ги приспадне от първоначално договорената цена. В тази връзка към 31.12.2014 г. на различни кредитори на „Голф Клуб“ ЕООД директно са изплатени суми, които заедно формират вземания на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в размер на 8 771 хил. лв. от „Голф Клуб“ ЕООД. Това вземане е отразено в перото „други вземания и предплатени разходи“ като част от текущите активи на компанията към 31.12.2014 г.

През 2015 г. съгласно подписан договор за новация между „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Голф Клуб“ ЕООД, страните се споразумяват да се новира задължението на „Голф Клуб“ ЕООД за възстановяване на платените суми от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в размер на 8 771 хил. лв. и същите да се третираат като предоставени допълнителни парични вноски от едноличния собственик на капитала на основание чл. 134 от ТЗ. В отчета за финансово състояние към 31.12.2015 г. сумата от 8 771 хил. лв. е включена в стойността на дългосрочните вземания от свързани лица по предоставени допълнителни парични вноски на дъщерни дружества. Детайлна информация за всички вземания от свързани лица на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към 30.06.2017 г. и 31.12.2016 г. е представена по-долу:

	30.06.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Предоставени допълнителни парични вноски на дъщерни дружества:	12 223	11 789
Голф Клуб ЕООД	10 632	10 632
Света София Ризорт ЕООД	62	90
Витоша Интернешанъл ЕООД	1 069	612

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

Модерн Инвестмънт ЕООД	452	448
Профит Уел Пропъртис ЕООД	8	7
Предоставен заем, в т.ч.:	54	54
Профит Уел Пропъртис ЕООД - главница	47	47
Профит Уел Пропъртис ЕООД - лихви	7	7
Разходи по поръчение:	16	-
Кепътъл Концепт Лимитед АД	16	-
	12 293	11 843

Предоставените допълнителни парични вноски са на основание на чл. 134 от Търговския закон и на база на взети решения през 2015 г., 2016 г. и 2017 г. от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, в качеството му на едноличен собственик на капитала на неговите дъщерни дружества. Предоставените суми са безлихвени и със срок на връщане 5 г. от датата на решенията на едноличния собственик.

Предоставеният заем е при следните условия: договореният размер на заема е 3 912 хил. лв. (2 000 х. евро); усвоен размер – 47 хил. лв. (24 х. евро); падеж – 10.09.2024 г.; лихва – 5 %; обезпечение – няма.

През 2014 г. дружеството е стартирало 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.

Към 30.06.2017 г. натрупаните разходи в себестойността на инвестиционния проект включват основно получени услуги по проучване, проектиране и дизайн и са в размер на 5 087 хил. лв. (31.12.2016 г.: 5 024 хил. лв.; 31.12.2015 г.: 5 273 хил. лв.; 31.12.2016 г.: 1 434 хил. лв.).

Представените в счетоводните отчети за финансовото състояние на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД предоставени дългосрочни заеми, включват:

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Дългосрочни заеми, предоставени на трети лица (главница)	1 674	1 674	1 674	1 674
Лихва по дългосрочни заеми, предоставени на трети лица	218	218	134	17
Общо	1 892	1 892	1 808	1 691

Условията по предоставените дългосрочни заеми са както следва:

Вид валута	Договорена сума		Падеж	Лихвен %	Салдо към	
	EUR'000	BGN'000			30.06.2017	31.12.2016
					BGN'000	BGN'000
Евро	470	919	23.10.2024 г.	5 %	913	913
Евро	389	761	11.11.2024 г.	5 %	761	761
					1 674	1 674

Към 31.12.2014 г. дружеството е получило вноската от акционера Профит Бест Инвестмънтс Лимитед в размер на 1 063 хил. лв. предназначени за увеличение на капитала.

През 2015 г. целта на вноската е променена и сумата от 1 063 хил. лв. е предоговорена и включена като част от нетекущото задължение на дружеството към акционера по получен заем, описан по-долу.

Задълженията на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към свързани лица включват:

	30.06.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Получени дългосрочни заеми, в т.ч.:	23 160	22 510
главница - дългосрочна	21 143	20 494
лихви – дългосрочни	2 017	2 016
Получени краткосрочни заеми, в т.ч.:	687	687
главница - краткосрочна	662	662
лихви – краткосрочни	25	25
Търговски задължения по получени услуги	7	29
Други	-	3
Общо, в т.ч.	23 854	23 229
Нетекущи	23 160	23 197
Текущи	694	719

Структурата на получените заеми от свързани лица са, както следва:

Кредитор	„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао – акционер в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД
Договорена сума:	5 085 хил. лв. (2 600 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Падеж:	31.12.2020 г.
Лихвен процент:	5 % (годишен)
Салдо към 30.06.2017 г.:	1 212 хил. лв. (в т.ч.: главница – 1 192 х.лв; лихви – 20 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2016 г.:	1 212 хил. лв. (в т.ч.: главница – 1 192 х.лв; лихви – 20 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2015 г.:	63 хил. лв. (в т.ч.: главница – 57 х.лв; лихви – 6 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2014 г.:	59 хил. лв. (в т.ч.: главница – 57 х.лв; лихви – 2 хил. лв.).

Кредитор	„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао - акционер в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД
Договорена сума:	29 337 хил. лв. (15 000 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността и придобиване на дружествените дялове на „Голф Клуб“ ЕООД
Падеж:	31.12.2024 г.
Лихвен процент:	5 % (годишен)
Салдо към 30.06.2017 г.:	16 411 хил. лв.(в т.ч.: главница –14 844 х.лв; лихви-1 567 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2016 г.:	15 746 хил. лв.(в т.ч.: главница –14 179 х.лв; лихви-1 567 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2015 г.:	15 108 хил. лв.(в т.ч.: главница –14 179 х.лв; лихви – 929 хил. лв.);

Салдо към 31.12.2014 г.:	9 454 хил. лв. (в т.ч.: главница –9 302 х.лв; лихви – 152 хил. лв.).
Кредитор	Кит Синг Стивън Ло – близък член на семейството на крайното контролиращо лице
Договорена сума:	9 779 хил. лв. (5 000 х. евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Падеж:	30.03.2019 г.
Лихвен процент:	5 % (годишен)
Салдо към 30.06.2017 г.:	5 537 х. лв. (в т.ч.: главница – 5 107 х.лв; лихви – 430 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2016 г.:	5 552 х. лв. (в т.ч.: главница – 5 123 х.лв; лихви – 429 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2015 г.:	5 322 х. лв. (в т.ч.: главница – 5 123 х.лв; лихви – 199 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2014 г.:	няма
Кредитор	„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД – Дружеството-майка
Договорена сума:	662 хил. лв.
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Падеж:	2017 г.
Лихвен процент:	5 % (годишен)
Салдо към 30.06.2017 г.:	687 хил. лв. (в т.ч.: главница – 662 х.лв; лихви – 25 хил. лв.);
Салдо към 31.12.2016 г.:	687 хил. лв. (в т.ч.: главница – 662 х.лв; лихви – 25 хил. лв.);

Търговските задължения към свързани лица са текущи, левови и безлихвени и са по получени услуги от дъщерните дружества във връзка с реализацията на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св. София“ - община Елин Пелин. Търговските задължения са към свързаното дружество „Света София Ризорт“ ЕООД (дъщерно дружество) – 7 хил.лв към 30.06.2017 г. и 29 хил. лв. към 31.12.2016 г. и представляват услуги по предоставяне под наем на автомобили с шофьори, свързани с инвестиционния проект.

По-долу е представена информацията относно по-съществените задължения, отразени в перото „други текущи задължения“ към 30.06.2017 г. и 31.12.2016 г.

	30.06.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения по осъдително решение на арбитражно дело*:	1 308	1 309
- Задължение към „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД по солидарно удържани суми от ЧСИ	91	80
- Задължение към „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД	1 217	1 229

*Подробна информация за арбитражното дело е представена в т. 7.10 Правни и арбитражни производства.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество „Голф Клуб“ ЕООД (100 % собственост на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД) към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 10.2. Съкратен баланс на неконсолидирана база на „Голф Клуб“ ЕООД за периода 2014 - 30.06.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Активи				
Нетекущи активи				
Земя, сгради и съоръжения	19 282	18 127	17 249	16 806
Машини, оборудване и други активи	481	574	389	298
ДМА в процес на изграждане	1 332	-	-	-
Нематериални активи	4	2	-	-
Общо нетекущи активи	21 099	18 703	17 638	17 104
Текущи активи				
Стоки	138	120	143	179
Търговски и други вземания	489	74	72	134
Резервни части	-	-	1	1
Парични средства и парични еквиваленти	119	50	23	57
Общо текущи активи	746	244	239	371
Общо активи	21 845	18 947	17 877	17 475
Основен капитал	26 311	26 311	26 311	26 311
Резерви и други капиталови компоненти	-	-	-	-
Натрупана печалба/(загуба) от минали години	(10 130)	(14 796)	(18 600)	(20 210)
Текуща печалба/(загуба)	(4 666)	(3 804)	(1 610)	(666)
Собствен капитал	11 515	7 711	6 101	5 435
Нетекущи пасиви				
Задължения по лизингови договори	34	-	-	-
Допълнителна парична вноска	8 946	10 558	10 632	10 632
Общо нетекущи пасиви	8 980	10 558	10 632	10 632
Текущи пасиви				
Задължения по лизингови договори	40	49	6	6
Получени заеми от свързани лица	-	-	234	458
Търговски и други задължения	1 035	420	428	600
Задължения към персонала	77	84	55	106
Данъчни и осигурителни задължения	198	125	421	238
Общо текущи пасиви	1 350	678	1 144	1 408
Общо пасиви	10 330	11 236	11 776	12 040

Както беше отбелязано по-горе, през периода 2014-30.06.2017 г. Дружеството генерира отрицателни нетни финансови резултати, вследствие на което се наблюдава намаляване на собствения му капитал.

Допълнителната парична вноска, която е отразена във финансовите отчети на Голф Клуб ЕООД в периода 2014-30.06.2017 г. представлява Допълнителна парична вноска от едноличния собственик на капитала - „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, направена на основание на чл. 134 от Търговския закон и на база на взети решения през 2015 г., 2016 г. и 2017 г. от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, в качеството му на едноличен собственик на капитала на „Голф Клуб“ ЕООД. Предоставените суми са безлихвени и със срок на връщане 5 г. от датата на решенията на едноличния собственик.

Към 30.06.2017 г. Голф Клуб ЕООД е получило заеми на стойност 458 хил. лв. от друго дъщерно дружество на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД - Витоша Интернешанъл ЕООД. Към 31.12.2016 г. стойността на това задължение е 234 хил. лв.

През 2015 г. дружеството е наело независими оценители, които са определили пазарната стойност на земите, сградите, машините и съоръженията, притежавани от „Голф Клуб“ ЕООД, като част от оценката на нетните активи на дружеството, необходима за консолидацията му с компанията-майка - „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Според доклада на оценителите пазарната оценка на тези активи надвишава тяхната балансова стойност, с изкл. на четири актива (два от които отчетени като ДМА в процес на изграждане), за които така установената загуба от обезценка е включена в отчета за доходите за 2015 г. За целите на прилагане на МСФО за първи път, Дружеството приема, че историческата цена на дълготрайните активи е признатата историческа цена за целите на прилагане на МСФО, а отчитаните амортизации по националните стандарти не се нуждаят от корекции, доколкото те са изчислени на базата на реалния полезен живот на активите.

Към края на 2014 г. Дружеството притежава три нетекущи актива в процес на изграждане с балансова стойност 1 332 хил. лв. Съгласно направената оценка на независимите оценители в края на 2015 г., е констатирано, че балансова стойност на два от активите значително надвишава пазарната им стойност, както беше упоменато и в предходния абзац. Загубата от обезценка за тези два актива е призната във финансовите отчети за 2015 г., като не са правени корекции в предходните периоди. Не е установена загуба от обезценка на третия актив, който е въведен в експлоатация през 2015 г.

7.3.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., от междинните неодитирани неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2015 г. и 30.06.2016 г. и междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 11. Отчет за паричните потоци на неконсолидирана база за периода 2014 – 30.06.2017г.

Парични потоци (в хил. лв.)	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
	Парични потоци от оперативна дейност					

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

Постъпления от клиенти	–	–	–	–	–	–
Плащания на доставчици и други кредитори	(24)	(47)	(530)	(101)	(283)	–
Плащания, свързани с възнаграждения	(2)	–	(1)	–	(1)	–
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	1	16	35	25	38	12
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	–	(4)	–	–	(2)	–
Платени лихви и банкови такси за оборотни средства	–	–	–	–	(1)	–
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	–	–	–	16	(82)	(12)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(25)	(35)	(496)	(60)	(331)	–
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Предоставени заеми на свързани лица	–	–	(187)	(662)	(662)	–
Възстановени заеми, предоставени на свързани лица	–	–	187	–	–	–
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	–	–	–	(662)	(662)	–
Парични потоци от финансова дейност						
Постъпления от емитиране	–	1 375	1 375	–	20	–

на ценни книжа						
Постъпления от краткосрочни заеми от свързани лица	28	90	90	–	93	–
Изплащане на краткосрочни заеми от свързани лица	–	–	(90)	–	–	–
Платени лихви по краткосрочни заеми от свързани лица	–	–	(2)	–	–	–
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	(42)*	–	–	–	–
Нетен паричен поток от финансова дейност	27	1 423	1 373	–	113	–
Изменения на паричните средства през периода	2	1 388	877	(722)	(880)	–
Парични средства в началото на периода	1	3	3	880	880	–
Парични средства в края на периода	3	1 391	880	158	–	–

*Плащания на разходи по емитиране на издадените от Дружеството варианти.

Финансовите данни, представени в отчета за паричните потоци на неконсолидирана база за периода 01.01.2014 – 30.06.2017 г. отразяват движението на парични средства във връзка с корпоративните събития, настъпили за емитента и описани в т. 7.1.2 по-горе в настоящия документ.

Паричните потоци отразяват и получените и погасени от емитента заеми (към свързани лица), както и предоставените и възстановени на Дружеството заеми, всички подробно описани в т. 20 от настоящия документ.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г. и междинния одитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 12. Отчет за паричните потоци на консолидирана база към 31.12.2016 г. и към 30.06.2017 г.

Парични потоци (в хил. лв.)	31.12.2016 г.	30.06.2017 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 792	1 196
Плащания на доставчици и други кредитори	(1 811)	(1 281)
Плащания, свързани с възнаграждения	(884)	(507)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	926	13
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(60)	(18)
Платени данъци върху печалбата	(2)	-
Платени лихви и банкови такси за оборотни средства	(8)	(3)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(945)	(15)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(992)	(615)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на ДМА в процес на изграждане	(228)	(42)
Покупка на нематериални активи	(14)	-
Покупка на машини и оборудване	(1)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(243)	(42)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	20	-
Постъпления от заеми от свързани лица	721	734
Платени банкови такси	(15)	(9)
Нетен паричен поток от финансова дейност	726	725
Изменения на паричните средства през периода	(509)	68
Парични средства в началото на периода	540	31
Парични средства в края на периода	31	99

Постъпленията от клиенти на консолидирана база към 30.06.2017 и 31.12.2016 г. са формирани от дружеството „Голф Клуб“ ЕООД, което е част от икономическата група във връзка с експлоатацията на комплекса Голф Клуб и Спа „Св. София“.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 12.1. Отчет за паричните потоци на неконсолидирана база на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД за периода 2014 – 30.06.2017 г.

Парични потоци (в хил. лв.)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	-			
Плащания на доставчици и други кредитори	(374)	(932)	(335)	-

Плащания, свързани с възнаграждения	-	-	(75)	-
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	-	37	910	-
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	-	-	(109)	-
Платени лихви и банкови такси за оборотни средства	-	-	(5)	-
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(25)	(5)	(857)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(399)	(900)	(471)	-

Парични потоци от инвестиционна дейност				
Покупка на имоти, машини и оборудване	-	-	(1)	-
Покупка на дялове в дъщерни дружества	-	(3 295)	-	-
Покупка на дълготрайни материални активи в процес на изграждане	(1 229)	(874)	(856)	-
Покупка на нематериални активи	-	(17)	(14)	-
Платени аванси за придобиване на инвестиции	(3 948)	-	-	-
Предоставени краткосрочни заеми	(8 966)	-	-	-
Възстановени краткосрочни заеми	195	1	-	-
Предоставени дългосрочни заеми	(1 728)	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(15 676)	(4 185)	(871)	-

Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от емитиране на ценни книжа	10 634	-	-	-
Плащания за допълнителни парични вноски на дъщерни дружества	(2 371)	(3 962)	(325)	-
Възстановени допълнителни парични вноски от дъщерни дружества	-	54	36	-
Постъпления от краткосрочни вноски от акционерите	1 063	-	-	-
Постъпления от дългосрочни заеми от свързани предприятия	7 174	8 937	1 270	-
Постъпления от краткосрочни заеми от свързани предприятия	-	189	-	-
Изплащане на краткосрочни заеми от свързани предприятия	-	(187)	-	-
Други парични потоци от финансова дейност	(10)	-	-	-

Нетен паричен поток от финансова дейност	16 490	5 031	(981)	-
Изменения на паричните средства през периода	415	(54)	(361)	-
Парични средства в началото на периода	-	415	361	-
Парични средства в края на периода	415	361	0	-

Финансовите данни, представени в отчета за паричните потоци на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД за периода 01.01.2014 – 30.06.2017 г. отразяват движението на парични средства във връзка с обстоятелствата и корпоративните събития, настъпили за дъщерното дружество и описани в т. 7.2.1 и т. 7.3.1 по-горе в настоящия документ.

Паричните потоци отразяват и получените и погасени от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД заеми (вкл. и към свързани лица); както и предоставените и възстановени на Дружеството заеми (вкл. и към свързани лица); плащания за допълнителни парични вноски на дъщерни дружества; възстановени допълнителни парични вноски от дъщерни дружества; постъпления от краткосрочни вноски от акционерите, като всички сделки със „свързани лица“ са подробно описани в т. 20 от настоящия документ.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД - „Голф Клуб“ ЕООД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 12.2. Отчет за паричните потоци на неконсолидирана база на „Голф Клуб“ ЕООД за периода 2014 – 30.06.2017 г.

Парични потоци (в хил. лв.)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	2 396	2 015	2 201	1 196
Плащания на доставчици и други кредитори	(2 127)	(1 211)	(1 179)	(355)
Плащания, свързани с възнаграждения	(639)	(1 137)	(862)	(355)
Платени данъци	(155)	(365)	(212)	(429)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	79	-	-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(446)	(698)	(52)	57
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Плащания за придобиване на дълготрайни активи	(167)	(173)	(29)	(14)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(167)	(173)	(29)	(14)
Парични потоци от финансова дейност				

Получени допълнителни парични вноски	627	820	74	-
Платени банкови такси	(30)	(17)	(20)	(9)
Ефект от промяна на валутния курс	(1)	(1)	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	596	802	54	(9)

Изменения на паричните средства през периода	(17)	(69)	(27)	34
Парични средства в началото на периода	136	119	50	23
Парични средства в края на периода	119	50	23	57

Финансовите данни, представени в отчета за паричните потоци на „Голф Клуб“ ЕООД за периода 01.01.2014 – 30.06.2017 г. отразяват движението на парични средства във връзка с обстоятелствата и корпоративните събития, настъпили за дъщерното дружество „Голф Клуб“ ЕООД и описани в т. 7.2.1 и т. 7.3.1 по-горе в настоящия документ.

Паричните потоци отразяват и получените от „Голф Клуб“ допълнителни парични вноски от акционерите.

7.3.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД ще предприеме действия по увеличение на капитала на Дружеството, вкл. и чрез очаквано упражняване от страна на настоящите акционери на издадените от Дружеството варианти. Съгласно действащия и приетия под условие Устав, Съветът на директорите е овластен да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции до достигане на максимален размер от 7 000 000 000 лв. (седем милиарда лева).

Освен със собствени средства, „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД би могло да финансира своята дейност, с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- банкови кредити;
- емитиране на облигации;
- търговски заеми.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

7.3.4 Ограничения върху използването на капиталови ресурси

Не съществуват ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на емитента.

Дружеството не е задължено по закон да поддържа определено максимално съотношение между привлечени и собствени средства като няма и ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността му. Такива ограничения не са предвидени и в Устава на Дружеството.

7.3.5 Очаквани източници на средства за инвестиции с цел изпълнение на поети ангажменти за инвестиции

Освен със собствени средства (и приходите от бъдещи емисии акции), „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД ще финансира своята инвестиционна дейност, с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на: банкови кредити, емисии облигации и търговски заеми (вж. т. 7.3.3 по-горе).

7.4 Историческа финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и докладите за дейността на дружеството за финансовите 2014 и 2015 г. са оповестени по надлежния ред. Финансовите отчети на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД са изготвени съгласно МСС и МСФО. Към 31.12.2016 г. с оглед придобиване на 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е изготвен както индивидуален, така и консолидиран финансов отчет на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. При съставянето на междинния консолидиран отчет на Дружеството към 30.06.2017 г. Дружеството-майка е открило грешка в консолидационните процедури по отношение на изготвяне на консолидирания финансов отчет на Групата за периода 18.04.2016 г. - 31.12.2016 г. към датата на осъществената бизнес комбинация /18.04.2016 г./, свързани с определяне на стойността на търговската репутация, елиминиране на натрупаните отрицателни финансови резултати на придобитите дружества към датата на сделката и стойността на дълготрайните активи в процес на изграждане. Съгласно Международен счетоводен стандарт 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ това представлява грешка от предходен период. Тази грешка е коригирана в консолидирания междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. като сравнителните данни са преизчислени. Подробна информация за направените корекции и причините за тях е представена в т. 7.3.1 Краткосрочни и дългосрочни капиталови ресурси на емитента.

Поради отписване на дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. не са разкривани до Комисията за финансов надзор и са представени за обявяване по електронното дело на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в Търговския регистър съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

По отношение на годишния финансов отчет на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД за 2014 г., е изразено неквалифицирано мнение от страна на одитора „АФА“ ООД, като в одиторския доклад е включен параграф за обръщане на внимание, както следва: „Обръщаме внимание на оповестеното в Приложение № 8 към годишния финансов отчет обстоятелство, че към 31 декември 2014 година нетните активи на дружеството са отрицателни в размер на 12 хил. лева (към 31 декември 2013 г. – отрицателна величина 31 хиляди лева). С писмо от 18 март 2015 година мажоритарният акционер е потвърдил пред нас позицията си, че планира осъществяването на мерки за стабилизиране на финансовото състояние на Дружеството и преодоляване на декапитализацията, както и че при необходимост ще продължи да оказва финансова подкрепа на Дружеството. Нашето мнение не е квалифицирано по този въпрос.“

7.5 Годишен Доклад за дейността

За всяка година, обхваната от периода на историческата финансова информация е съставен годишен доклад за дейността на Дружеството, който е представен като приложение и представлява неразделна част от настоящия проспект.

За 2016 г. е изготвен и Годишен доклад за дейността на консолидирана база, който също е представен като приложение и представлява неразделна част от настоящия проспект.

7.6 Проформа финансова информация

7.6.1 Описание на транзакцията, участващите фирми или предприятия и периода, за който се отнася

Проформа финансовата информация има за цел да посочи какво би било финансовото състояние на Дружеството при условие на извършени корекции към началната дата на разглеждания период (посочен по-долу), посочващи ефекта на значителната транзакция, а именно – увеличението на капитала на емитента, извършено през първото тримесечие на 2017 г. чрез издаването на 2 151 413 хил. нови обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 лев всяка.

Проформа финансовата информация има илюстрационен характер показващ картина на финансовото състояние на Дружеството с информационна цел при условията на коригиран ефект от съществената транзакция.

Поради своето естество, проформа финансовата информация разглежда хипотетична ситуация и затова не представлява действителната финансова позиция или резултати на Дружеството.

В основата на съществената транзакция стои трансформиране на задължения на компанията възникнали по силата на договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД в акционерен капитал на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

През 2016 г. Дружеството е сключило договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, сключен на 01.04.2016 г. 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 хил. 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.

Увеличение на капитала е реализирано след изтичането на финансовата 2016 година и е отразено надлежно като събитие след края на отчетния период във финансовия отчет:

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Коратов от 10.03.2017 г. по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноска в капитала на „Кепитъл Концепт 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 Лимитид“ капиталът на Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 хил. лв. на 31.03.2017 г. (Процедурата по увеличение на капитала е започнала

през 2016 г. и не е завършила в Агенцията по вписвания към 31.12.2016г.). 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 01.04.2016 г. 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
ВСИЧКО:		2 151 413 000	2 151 413 000

7.6.2 Проформа корекции

Настоящата проформа финансова информация има за цел да представи съпоставимото финансово състояние на емитента за текущия финансов период и годишния финансов период, приключили най-скоро във връзка с осъщественото увеличение на капитала на емитента.

Таблица №. 1 Отчет за финансовото състояние на емитента към 31.12.2016 г.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31 декември 2016 година

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2016 BGN'000 съпоставим	изменение BGN'000	обяснение на корекцията BGN'000
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиции в дъщерни дружества	2 151 413	2 151 413	-	
	2 151 413	2 151 413	-	
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	767	767	-	
Други вземания	14	14	-	
	781	781	-	
ОБЩО АКТИВИ	2 152 194	2 152 194	-	
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

Основен акционерен капитал	54	2 151 467	2 151 413	Увеличение на капитал
Премиен резерв	16	16	-	
Други капиталови компоненти	1 279	1 279	-	
Непокрита загуба	(806)	(806)	-	
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	543	2 151 956	2 151 413	
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	209	209	-	
	209	209	-	
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	2 151 424	11	(2 151 413)	Замяна на дълг срещу собственост
Търговски задължения	17	17	-	
Други текущи задължения	1	1	-	
	2 151 442	29	(2 151 413)	
ОБЩО ПАСИВИ	2 151 651	238	(2 151 413)	
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2 152 194	2 152 194	-	

Таблица №. 2. Отчет за финансовото състояние на емитента към 30.06.2017 г.

КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**ИНДИВИДУАЛЕН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 30 юни 2017 година

	30.06.2017 BGN'000	30.06.2017 BGN'000 съпоставим	изменение BGN'000	обяснение на корекцията BGN'000
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиции в дъщерни дружества	2 151 413	2 151 413	-	
	2 151 413	2 151 413	-	
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	778	778	-	
Други вземания	13	13	-	
	791	791	-	
ОБЩО АКТИВИ	2 152 204	2 152 204	-	
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	2 151 467	2 151 467	-	

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

Премиен резерв	16	16	-
Други капиталови компоненти	1 279	1 279	-
Непокрита загуба	(871)	(871)	-
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2 151 891	2 151 891	-
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	283	283	-
	283	283	-
Текущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	27	27	-
Търговски задължения	2	2	-
Други текущи задължения	1	1	-
	30	30	-
ОБЩО ПАСИВИ	313	313	-
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2 152 204	2 152 204	-

С цел илюстрация на финансовото състояние на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД при извършването на коригиращи счетоводни записвания се актуализират салдата по следните счетоводни сметки:

- ✓ Основен акционерен капитал – увеличаване на капитала с непарична вноска на обща стойност 2 151 413 хиляди лева към 31.12.2016 г., спрямо 54 хиляди лева, след корекция акционерния капитал на дружеството в размер на 2 151 467 хиляди лева.
- ✓ Задължения към свързани предприятия - салдото по сметката се сторнира със счетоводен запис към 31.12.2016 г., отразяващ преобразуването на задълженията на емитента в акционерен капитал на обща стойност 2 151 413 хиляди лева, като след извършената корекция салдото по сметката „Задължения към свързани предприятия“ е редуцирано до размер на 27 хиляди лева.

В резултат на съществената промяна произтичаща от извършеното увеличение на капитала няма засягане на приходите и разходите на дружеството в отчета за всеобхватния доход.

7.6.3 Доклад, подготвен от независими счетоводители

Докладът, изготвен от Кепитъл Адвайзър ЕООД – независим счетоводител и приложен към настоящия проспект, посочва, че по тяхно мнение:

- ✓ проформа финансовата информация е подготвена правилно на посочената база;
- ✓ базата е в съответствие със счетоводните политики на емитента.

7.7 Одитирана годишна финансова информация.

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

7.8 Междинни финансови отчети и друга финансова информация

По отношение на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД са изготвени и представени неаудитирани междинни финансови отчети към 30.06.2015 г., 30.06.2016 г. и одитиран междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. на неконсолидирана база, както и одитиран междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. на консолидирана база. Неаудитираните неконсолидирани междинни финансови отчети на Дружеството към 30.06.2015 г. и 30.06.2016 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Дружеството. С оглед отписване на дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН през септември 2016 г., изготвените междинни финансови отчети към 30.06.2017 г. не са представяни на Комисията за финансов надзор и обществеността, но са представени като приложение към проспекта. Горееизброените междинни финансови отчети на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД са изготвени съгласно МСС и МСФО.

7.9 Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди и информацията относно дивидента на акция за последните 3 финансови години

През последните 3 финансови години „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД не е изплащало дивиденди. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД има намерение да разпределя около 70 % от годишната си печалба под формата на дивидент, проявявайки гъвкавост и съобразявайки дивидентната си политика с натрупаната печалба и необходимостта от инвестиции.

Съгласно Устава на дружеството дивидент се разпределя по решение на Общото събрание и при спазване на действащото законодателство. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дивидентите се изплащат в тримесечен срок от датата на провеждане на Общото събрание. Лице, имащо право да получи дивидент, което е пропуснало да упражни това свое право в рамките на петгодишния давностен срок, губи възможността да изисква неговото изплащане. При това положение, средствата, които е трябвало да бъдат изплатени като дивидент остават в полза на Дружеството. Разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството.

7.10 Правни и арбитражни производства

Срещу дъщерните дружества „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Модерн Инвестмънт“ ЕООД е образувано търговско дело № 938/2017 г. по описа на Софийски градски съд с предмет искане за откриване на производство по несъстоятелност срещу двете дружества. Делото е образувано от страна на „Урбанико“ ООД, с ЕИК 203233517. Последното е страна по договор за проектантски и консултантски услуги, сключен между „Модерн Инвестмънт“ ЕООД като възложител и „Урбанико“ ООД като изпълнител, по който договор „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е солидарен длъжник на „Модерн Инвестмънтс“ ЕООД (вж. т. 20.2). В резултат на неизпълнение на задължението за заплащане на цената по договора, на 07.03.2017 г. изпълнителят е подал молба за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Модерн Инвестмънт“ ЕООД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. На 31.03.2017 г. е сключено извънсъдебно споразумение, по силата на което страните уреждат отношенията си, като в резултат на това „Урбанико“ ООД е оттеглило подадената молба, а т.д. № 938/2017 г. е прекратено с Определение № 2595 от 18.04.2017 г. № на СГС, Търговско отделение, VI-1 състав.

Впоследствие в резултат на подадено заявление по чл. 417 от ГПК от „Урбанико“ ООД, на 07.07.2017 г. е образувано гражданско дело № 45656 по описа на Софийски районен

съд за 2017 г. Софийски районен съд е издал заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК, както и изпълнителен лист срещу дъщерните дружества на Емитента за сумата, представляваща главнични задължения по договора в размер на 821 224,87 евро без ДДС, както и за сумата, представляваща задължения за законна лихва за забава и съдебни разноски. Срещу дъщерните дружества са предприети изпълнителни действия, като са наложени запори върху банкови сметки на „Модерн Инвестмънт“ ЕООД, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Голф Клуб“ ЕООД.

Срещу Емитента и дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е образувано арбитражно дело № 006/2016 при Арбитражен съд при Европейската юридическа палата с искане солидарно да заплатят възнаграждение, дължимо по договор за консултантски услуги, ведно с прилежащи и дължими лихви и разноски по делото. Двете дружества са осъдени да заплатят на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД общата сума от 2 170 683.38 лв. Въз основа на арбитражното решение от 09.11.2016 г. по арб. дело № 006/2016 г. е издадено разпореждане от Софийски градски съд за издаване на изпълнителен лист срещу „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, в полза на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД. Срещу Емитента и дъщерното дружество са предприети изпълнителни действия (наложени запори на банкови сметки на дружествата на 20.12.2016 г.). Към 30.06.2017 г. Дружествата са погасили част от задълженията си в размер на 953 000 лв. в полза на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД. Сумата удържана от запорираните банкови сметки на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към 30.06.2017 г. е в размер на 862 000 лв. Солидарно удържаните суми от „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД към 30.06.2017 г. са в размер на 91 000 лв. От страна на Емитента и дъщерното дружество е подадена искова молба до Върховния касационен съд за отмяна на горепосоченото арбитражно решение. Въз основа на исковата молба е образувано търговско дело № 587 по описа на ВКС за 2017 г. и е насрочено открито съдебно заседание на 21.11.2017 г. Към датата на съставяне на този документ банковите сметки на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД са все още запорирани.

Посочените спорове са за претенции на немалка стойност, което неминуемо се отчита както от акционерите, така и от мениджмънта. Съветът на директорите постоянно търси варианти за постигане на споразумение с кредиторите с цел оптимално съотношение между разходи, взаимни търговски отстъпки и процесуално време за разрешаване на съответната фаза на спора. Доколкото е насрочено открито съдебно заседание за края на 2017 г., усилията на мениджмънта са насочени към постигане на възможно най-доброто споразумение преди тази дата. В случай, че не може да се постигне споразумение, разрешението на спора ще бъде отложено след произнасянето на решаващия състав на ВКС. Допусканията на ръководството на емитента са, че успешната реализация на настоящата фаза от проекта и допускането на акциите до търговия на регулиран пазар има вероятност да окаже ползотворно влияние върху цялостното му развитие, в това число и постигането на по-добро споразумение. Също така, следва да се отбележи и че активите на емитента и дружествата в групата значително надвишават размера на претенцията.

Към момента на изготвяне на настоящия документ няма други правни или арбитражни производства, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за емитента и за групата на емитента и/или финансовото състояние или рентабилност.

7.11 Описание на всяка значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента, която е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация

Не е настъпвала значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента на неконсолидирана и консолидирана база от датата на одитираните междинни финансови отчети на Дружеството към 30.06.2017 г.

При съставянето на междинния консолидиран отчет на Дружеството към 30.06.2017 г. Дружеството-майка е открило грешка в консолидационните процедури по отношение на изготвяне на консолидирания финансов отчет на Групата за периода 18.04.2016 г. - 31.12.2016 г. към датата на осъществената бизнес комбинация /18.04.2016 г./, свързани с определяне на стойността на търговската репутация, елиминиране на натрупаните отрицателни финансови резултати на придобитите дружества към датата на сделката и стойността на дълготрайните активи в процес на изграждане. Съгласно Международен счетоводен стандарт 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ това представлява грешка от предходен период. Тази грешка е коригирана в консолидирания междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. като сравнителните данни са преизчислени. Подробна информация за направените корекции и причините за тях е представена в т. 7.3.1 Краткосрочни и дългосрочни капиталови ресурси на емитента.

8 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

8.1 История и развитие на Дружеството

ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ	Дружеството първоначално е регистрирано с търговска фирма „Уелкъм Холдингс“ АД, с ЕИК 200478388, и е вписано на 18.11.2008 г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, със седалище в гр. София. На 08.06.2015 г. е вписана промяна на фирменото наименование, както следва: „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД (което се транслитерира с латински букви по следния начин: Capital Concept Limited).
МЯСТО И НОМЕР НА РЕГИСТРАЦИЯ	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 200478388.
ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 10.11.2008 г., вписано в Търговския регистър на 18.11.2008 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ	Република България, гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда Мегапарк, ет. 5, офис В Електронен адрес: няма
ПРАВНА ФОРМА	„Кепитъл Концепт Лимитед“ е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон. ¹
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ	Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации, и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и турсоператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

¹ Търговски закон (обн. ДВ. бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения)

В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.

ПРИЛОЖИМО ПРАВО

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България.

8.2 Важни събития

Дружеството първоначално е регистрирано с търговска фирма „Уелкъм Холдингс“ АД, с ЕИК 200478388, и е вписано на 18.11.2008 г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, със седалище в гр. София. Дружеството е регистрирано с капитал 50 000 (петдесет хиляди) лева разпределен в 50 000 бр. обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Капиталът на дружеството е внесен изцяло към датата на регистрацията му.

С Решение № 400 - ПД от 29.04.2009 г. КФН е потвърдила проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Уелкъм Холдингс“ АД, представляващи регистрирания капитал на Дружеството, и вписа емисията акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Публичният статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа е вписан на 30.05.2009 г. в Търговския регистър.

През 2014 г. е иницирана процедура за преобразуване чрез вливане на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, с ЕИК 202909501 в Емитента. С Решение № 974 - ПД от 11.11.2014 г., на заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ е постановен отказ за одобрение на Договора за преобразуване чрез вливане на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД в Емитента с наименование към този момент „Уелкъм Холдингс“ АД.

С решение № 348 – Е / 07.05.2015 г. КФН е потвърдила Проспекта за публично предлагане на варианти на „УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС“ АД.

На 08.06.2015 г. е вписана промяна на фирменото наименование, както следва: „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

По силата на Договор за покупко-продажба на акции от 01.04.2016 г., „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е придобило всички акции от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД, с ЕИК 202909501. На 18.04.2016 г. Емитентът е вписан като едноличен собственик на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

На 26.04.2016 г. е взето решение от Съвета на директорите за увеличаване на капитала посредством упражняване на правата по издадената от Дружеството емисия варианти, съгласно решения на притежателите на варианти на Дружеството, приети на общо събрание, проведено на 21.03.2016 г. В резултат на това на 09.05.2016 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала от 50 000 лв. на 54 000 лв.

На 08.09.2016 г., акционерите, представляващи 100 % от капитала на Дружеството единодушно са приели решение за отписване като публично дружество на основание чл. 119, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). С Решение № 687 – ПД от 21 септември 2016 г. на изпълняващия правомощията на заместник-председател на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ Дружеството беше отписано като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Със същото решение на надзорния орган издадените от Дружеството емисии ценни книжа (емисия акции и емисия варианти) също бяха отписани от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

На 24.03.2017 г. на проведено Общо събрание на акционерите е прието решение за увеличение на капитала на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, чрез издаване на нови 2 151 413 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин и тринадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев за една акция. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 31.03.2017 г. и е извършено като новоиздадените акции са записани срещу непарични вноски в капитала на Дружеството, представляващи главнични вземания, дължими като покупна цена за 10 634 240 броя обикновени, поименни акции с право на глас от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД, с ЕИК 202909501, по Договор за покупко-продажба на акции от 01.04.2016 г., сключен между „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД като купувач и тогавашните акционери в „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като продавачи. Аксиите от увеличението на капитала са записани въз основа на парична оценка съгласно заключение от независими вещи лица по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ във връзка с Акт за назначаване на вещи лица 20170224174852/28.02.2017 г. на Агенцията по вписванията.

От учредяването си до датата на изготвяне на този Проспект Емитентът не е бил преобразуван, не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, и няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност.

8.3 Инвестиции

8.3.1 Описание (включително размера) на главните инвестиции на емитента

Дружеството е учредено на 10.11.2008 г. и е вписано на 18.11.2008 г. в Търговския регистър. Към момента на изготвяне на този Проспект активната дейност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е в процес на стартиране. През периода обхванат от историческата финансова информация, по-конкретно през 2014 г. и 2015 г. Дружеството не е реализирало инвестиции и в този смисъл не може да бъде представено описание или размер на инвестициите. Причината за неосъществяване на инвестиции от страна на Емитента може да бъде определена в две насоки – забавяне придобиването на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и забавяне от страна на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД във връзка с придобиване на активите, необходими за осъществяване на инвестиционните намерения на дружеството (подробна информация е представена в т. 8.3.3).

През посочения период основната дейност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е насочена към провеждане на процедура по придобиване на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, която протича със сериозно забавяне. През 2014 г. Дружеството е реализирало стъпки към провеждане на процедура по преобразуване чрез вливане на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД (с

предишно наименование „Уелкъм Холдинг“ АД). След неуспешното провеждане на процедурата по вливане, през 2015 г. Дружеството предприема действия по придобиване на „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД, като одобрението на тази сделка от страна на Комисията за финансов надзор също е сериозно забавено. След надлежно провеждане на всички процедури и изготвяне на необходимите доклади и оценки от независими оценители, на проведено общо събрание на акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на 28.03.2016 г., акционерите приемат решение по реда на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК за извършване на сделка по придобиване на „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД.

През 2016 г. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД довежда първата си инвестиция до успешна реализация, като придобива 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД. Договорът за покупко-продажбата на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД, по силата на който „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД придобива акциите на дружеството е сключен на 01.04.2016 г. Емитентът е вписан като едноличен собственик на капитала по електронното дело на „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД на 18.04.2016 г.

Към датата на придобиването „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД е стартирало разработването на проект „Св. София“, който понастоящем се превръща в основен инвестиционен проект и за Емитента. От своя страна, още през 2014 г. „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД реализира първи стъпки в разработването на проект „Св. София“, сключвайки Меморандум за разбирателство за изпълнение на приоритетен инвестиционен проект с Правителството на Република България и придобивайки сертификат за приоритетен инвестиционен проект. Така дружеството планира да осигури основния и ключов компонент в реализацията на проекта, а именно придобиване на необходимите земи за изграждане на комплекса. От момента на подписване на Меморандума дружеството е предприело активни действия за стартиране на изпълнението на проекта, включително и многократно е заявило пред компетентните органи искане за прилагане на насърчителни мерки по Закона за насърчаване на инвестициите - продажба на имоти без търг или конкурс. В резултат на това между областна управа – Софийска област и дружеството са проведени преговори по определяне и приемане на продажната цена на четири от недвижимите имоти, които дружеството има право да закупи без търг или конкурс, съгласно разпоредбите на Меморандума, а именно имотите със статус частна държавна собственост. Преговорите, водени, придържайки се към договореностите и разпоредбите, заложи в Меморандума, отнемат повече от година и половина. Проведени са преговори с Областния управител във връзка с преминаването през различни административни процедури за неколнократно назначаване на нови оценители на земята от страна на Държавата. Впоследствие през ноември 2016 г. е издадена заповед на Областния управител на Софийска област относно продажбата на четирите имота, с указани срокове за заплащане на определената цена. Забавянето на плащането бе свързано с неочаквано забавяне на процедурата по увеличение на капитала на дружеството-майка „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Съгласно Меморандума, част от инвестиционния проект, във връзка с реализирането, на който е издаден сертификатът, представляват и поземлени имоти със статут на публична държавна собственост. В тази връзка по отношение на тях следва да се проведе процедура по промяна на статута от публична държавна собственост в имоти частна държавна собственост.

Междувременно, през 2014 г. и 2015 г. „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ ЕАД поэтапно придобива всички дялове от капитала на „Голф Клуб“ ЕООД. Към момента на придобиване на дялове от капитала на „Голф Клуб“ ЕООД, то е собственик на,

поддържа, експлоатира и управлява голф игрище и спа комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“. Комплексът е заложен като ключов елемент от мащабния проект „Св. София“ – в процес на изграждане. В този смисъл той вече функционира като разработена част от проекта.

Поради забавяне в изпълнението на условията по Меморандума, дружеството проведе успешни преговори за неговото удължаване за срок от 2 години (подробна информация се съдържа по-долу в т. 8.3.3 от Проспекта). Този успех от страна на дружеството за удължаване на Меморандума свидетелства за доверието в планирания проект и готовността на институциите да работят за неговото успешно реализиране, както и за разработване и развитие на икономиката в региона.

По силата на одобрения от Министерски съвет текст на допълнително споразумение към Меморандума, до 31 октомври 2017 г. Дружеството планира придобиване на недвижимите имоти, необходими за изграждане на останалата част от комплекса. До края на 2017 г., Дружеството очаква да получи одобрение на необходимата документация и издаване на разрешение за строителство, свързани с одобрение на необходимия подробен устройствен план (ПУП), както и издаване на положителна оценка за въздействието върху околната среда (ОВОС). След приключване на тези подготвителни действия Дружеството ще предприеме изпълнение на следващите етапи от проекта, а именно строителство и експлоатация на комплекса, което се очаква да се реализира за период от 36 месеца. Периодът за пълното завършване на комплекса зависи от множество фактори, в това число и натрупаното административно забавяне на проекта в рамките на различни процедури. Дружеството очаква проектът да бъде реализиран до края на финансовата 2021 година, като включва в този период и възможни забавяния при изпълнението.

Проектът „Св. София“ включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, конгресен и изложбен център, офис и търговски площи, закрит воден парк, многоцелева закрыта зала и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска, който е подробно описан в т. 9 по-долу от настоящия документ „Преглед на стопанската дейност“, подточка 9.1 „Основни дейности“. Общата инвестиция се очаква да достигне 1 625 000 000 лв. (един милиард шестстотин двадесет и пет милиона лева), от които 1 025 000 000 лв. (един милиард и двадесет и пет милиона лева) за придобиването на терени и за изграждането на обектите и 600 000 000 (шестстотин милиона лева) за нови машини и оборудване за обектите.

8.3.2 Описание на главните инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение; метод на финансиране (вътрешно и външно)

Към момента на придобиването „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е стартирало инвестиционен проект „Св. София“ (описан по-горе), което се превръща в основна инвестиция, която „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД реализира, макар да се изпълнява посредством дъщерното дружество. Към датата на изготвяне на този документ проектът е все още в процес на реализация. Методите на финансиране на дружеството са посочени в т. 7.3.3, а именно действия по увеличение на капитала на Дружеството, вкл. и чрез очаквано упражняване от страна на настоящите акционери на издадените от Дружеството варианти. Освен със собствени средства, „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД би могло да финансира своята дейност, с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- банкови кредити;
- емитиране на облигации;

- търговски заеми.

8.3.3 Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

На 04.08.2014 г. между дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и Правителството на Република България е сключен Меморандум за разбирателство за изпълнение на приоритетен инвестиционен проект. По силата на одобрения от Министерски съвет текст на допълнително споразумение към меморандума страните са се съгласили да си сътрудничат при осъществяването на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св. София“. Въз основа на меморандума е издаден сертификат за приоритетен инвестиционен проект на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като инвеститор, с икономическа дейност „Туристическо и друго краткосрочно настаняване, Експлоатация на спортни обекти и съоръжения, Организиране на хазартни игри, Строителство на жилищни и нежилищни сгради и др.“

Срокът на сключения Меморандум и срокът на валидност на сертификата за приоритетен инвестиционен проект е до 04.08.2017 г. С решение на Министерски съвет от 02.08.2017 г. срокът на Меморандума, както и на сертификата за приоритетен инвестиционен проект е удължен за срок от 2 години.

За целите на получаване на сътрудничество от страна на правителството, по силата на Меморандума инвеститорът следва да изпълни условия, свързани с изграждане, въвеждане в експлоатация и поддръжка за определен период на ваканционно-развлекателния комплекс, както и разкриване и поддържане на определен брой работни места. Съгласно първоначално сключения Меморандум, до 01.08.2017 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД следва да изгради проекта с местонахождение в землището на село Мусачево, община Елин Пелин, като построи хотелска част, състоящата се от кули на 5-звездни и 4-звездни хотели, шопинг мол, обекти за развлечения, в това число казино, закрит воден парк, концертна зала, кино салон и др., конгресен и изложбен център, бална зала, аутлет търговски площи, офисни и административни площи, паркинг и др. Дружеството се задължава да изгради и въведе комплекса в експлоатация, както и да го поддържа за срок не по-малък от 3 (три) години. На следващо място „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД следва да създаде и поддържа заетост на 1 850 постоянни работни места, които ще бъдат поддържани също за срок не по-малък от 3 (три) години, считано от въвеждане на комплекса в експлоатация.

По силата на Меморандума, Държавата се задължава да осигурява сътрудничество и съкратени срокове при административното обслужване на инвеститора в съответствие с разпоредбите на Закона за насърчаване на инвестициите. Държавата се задължава да проведе и продажба без търг или конкурс на имоти, представляващи частна държавна собственост, необходими за изграждане на ваканционно-развлекателния комплекс.

Поради забавяне в изпълнението на условията по Меморандума, Дружеството проведе активни преговори за неговото удължаване. Забавянето в изпълнението на Меморандума се дължи на няколко сериозни забавяния в заложения бизнес план на емитента, а именно забавяне в придобиването на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД от „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, забавянето в процедурата по провеждане на увеличение на капитала на дружеството-майка „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, както и забавяне във воденето на преговори и провеждане на процедурите по придобиване на недвижимите имоти – държавна собственост.

От сключване на Меморандума „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е инициирало многократно опити за изпълнение на процедурите, заложи в Меморандума, както и за неговото надлежно удължаване. От момента на подписване на Меморандума дружеството е предприело активни действия за стартиране на изпълнението на проекта, включително и многократно е заявило пред компетентните органи искане за прилагане на насърчителни мерки по Закона за насърчаване на инвестициите – продажба на имоти без търг или конкурс. В резултат на това между областна управа – Софийска област и дружеството са проведени преговори по определяне и приемане на продажната цена на четири от недвижимите имоти, които Дружеството има право да закупи без търг или конкурс, съгласно разпоредбите на Меморандума, а именно имотите със статус частна държавна собственост. Преговорите, водени, придържайки се към договореностите и разпоредбите, заложи в Меморандума, отнемат повече от година и половина. Проведени са преговори с Областния управител във връзка спреминаването през различни административни процедури за неколккратно назначаване на нови оценители на земята от страна на Държавата.

Впоследствие през ноември 2016 г. е издадена заповед на Областния управител на Софийска област относно продажбата на четирите имота, с указани срокове за заплащане на определената цена. Забавянето на плащането бе свързано с неочаквано забавяне на процедурата по увеличение на капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

Съгласно Меморандума, част от инвестиционния проект, във връзка с реализирането, на който е издаден сертификатът, представляват и поземлени имоти със статут на публична държавна собственост. В тази връзка по отношение на тях следва да се проведе процедура по промяна на статута от публична държавна собственост в имоти частна държавна собственост.

В резултат на това към настоящия момент „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД не е придобило собствеността върху недвижимите имоти, предмет на Меморандума. Придобиването на собствеността върху тези имоти е от първостепенно значение в процеса на реализиране на инвестиционния проект, както и условие за изпълнение на задълженията, поети съгласно Меморандума. В допълнение на гореизложеното, настъпилата политическа криза през 2016 г., назначаването на служебно правителство, както и провеждането на предсрочни парламентарни избори и назначаването на ново правителство през 2017 г. допълнително затрудни ефективното провеждане на комуникация и преговори по удължаване срока на сключения Меморандум. С оглед изложеното към настоящия момент Дружеството не е изпълнило задълженията си съгласно разпоредбите на Меморандума, но в резултат на проведените преговори, считано от 02.08.2017 г. Меморандумът бе удължен за срок от 2 години.

9 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

9.1 Основни дейности

Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности.

„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 10.11.2008 г. и е вписано на 18.11.2008 г. в Търговския регистър.

„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД има следния предмет на дейност:

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на активите, които то може да придобива, или процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в една или няколко сфери на дейност.

Описание на главни категории продукти

През април 2016 г. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД реализира първата си инвестиция чрез закупуване на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, дружество, опериращо приоритено в имотния сектор. Към датата на придобиването „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е стартирало разработването на проект „Св. София“, който посредством дъщерното дружество се превръща в основен инвестиционен проект за Емитента. Проектът „Св. София“ включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, конгресен и изложбен център, офис и търговски площи, закрит воден парк, многоцелева закрита зала и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска и по-конкретно, но не само:

- ✓ 5-звезден хотел, състоящ се от 10 етажа над партера с разгъната застроена площ (РЗП) от 300 хил. кв.м. и поддържащи помещения с РЗП от 60 хил. кв. м.;
- ✓ 4-звезден хотел, състоящ се от 10 етажа над партера с РЗП от 43 хил. кв.м. и спомагателни съоръжения с РЗП от 16 хил. кв.м.;
- ✓ Шопинг мол с РЗП 100 хил. кв.м.;
- ✓ Обекти за развлечения: казино (РЗП 30 хил. кв. м.), концертна зала/кино салон (РЗП 18 хил. кв. м.), закрит спортен център (РЗП 10 хил. кв. м.), закрит воден парк (РЗП 52 хил. кв. м.), както и други съоръжения, включващи параклис, зелени площи и езеро (РЗП 4 хил. кв. м.)
- ✓ Конгресен и изложбен център (РЗП 65 хил. кв. м.) и бална зала и поддържащи съоръжения (РЗП 2500 кв. м.), аутлет търговски площи (РЗП 105 хил. кв. м.);

- ✓ Жилищна зона, състояща се от вили и апартаменти (около 3 000 обекта, представляващи луксозни вили и повече от 1 000 апартамента, разположени около зоната на езерото и параклиса);
- ✓ Спомагателни съоръжения - офиси (бизнес център с 24 офисни блока), административна част, съоръжения за обучение на служителите (РЗП 24 хил. кв. м.) и паркинг (РЗП 80 хил. кв. м.).

Общата инвестиция се очаква да достигне 1 625 000 000 лв. (един милиард шестстотин двадесет и пет милиона лева), от които:

- ✓ 1 025 000 000 лв. (един милиард и двадесет и пет милиона лева) за придобиването на терени и за изграждането на обектите;
- ✓ 600 000 000 (шестстотин милиона лева) за нови машини и оборудване за обектите.

Основният целеви пазар на проекта „Св. София“ ще бъдат европейските граждани, по-специално средно- и високодоходните клиенти в страните от Европейския съюз (ЕС). Диверсифицираният избор на съоръжения привлича клиенти от различни пазарни сегменти. Освен широката европейска аудитория, маркетинговата кампания на проект „Св. София“ ще бъде разширена поетапно до ключови отвъдморски пазари, особено към нарастващия брой китайски, руски, индийски, блискоизточни и турски туристи, които са с висока покупателна способност. В тази връзка групата ще работи в тясно сътрудничество със своите азиатски партньори, както и в усилена колаборация с българския туристически сектор, за да получи глобално медийно отразяване и да постигне за туризма в България изцяло ново ниво на популярност и разпознаваемост.

Локацията на проекта „Св. София“ е на 16 километра от София. Курортът се намира на 20 минути от центъра на града и на 15 минути от международно летище София с автомобил. Тази достъпност на проект "Св. София" е целенасочено проектирана, за да посрещне нуждите на туристи от всички възрасти, както и бизнес посетители от цял свят. По отношение на пътуванията с автомобилен транспорт, проект „Св. София“ е свързан с Цариградско шосе и магистрала Тракия А1, което го прави лесна дестинация от всяка точка на града. Паркинг местата се намират точно под търговския център, осигурявайки достъпност и комфорт. Град София е лесно достъпен със самолет от всички европейски столици, като трасето отнема около 3 часа, дори и от Лондон. Има и международна железопътна линия, която предлага алтернативни пътни маршрути от близки градове като Истанбул, Виена, Белград, Букурещ, Киев и други градове от Централна и Източна Европа.

С цел успешна реализация на проекта на 04.08.2014 г. между дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и Правителството на Република България е сключен Меморандум за разбирателство за изпълнение на приоритетен инвестиционен проект. По силата на сключения меморандум страните са се съгласили да си сътрудничат при осъществяването на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св. София“. Въз основа на меморандума е издаден сертификат за приоритетен инвестиционен проект на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като инвеститор, с икономическа дейност „Туристическо и друго краткосрочно настаняване, Експлоатация на спортни обекти и съоръжения, Организиране на хазартни игри, Строителство на жилищни и нежилищни сгради и др.“

Съгласно сключения Меморандум проектът следва да бъде довършен за срок от 3 години от сключването, като срокът на валидност на сертификата за приоритетен инвестиционен проект е до 04.08.2017 г.

Поради забавяне в изпълнението на условията по Меморандума, дружеството проведе активни преговори за неговото удължаване (подробна информация се съдържа в т. 8.3.3 от този документ). В резултат на проведените преговори, с решение на Министерски съвет от 02.08.2017 г. Меморандумът бе удължен за срок от 2 години. Този успех от страна на дружеството за удължаване на Меморандума свидетелства за доверието в планирания проект и готовността на институциите да работят за неговото успешно реализиране, както и за разработване и развитие на икономиката в региона.

През 2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е придобило поетапно „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД, като от юни 2015 г., то е едноличен собственик на дружеството. Към момента на придобиване на дялове от капитала на „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД, то е собственик на, поддържа, експлоатира и управлява голф игрище и спа комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“. Комплексът е заложен като един от основните елементи от мащабния проект „Св. София“ – в процес на изграждане. В този смисъл той вече функционира като разработена част от проекта.

Комплексът Голф Клуб и Спа „Св. София“ се намира в с. Равно поле, Община Елин Пелин и е разположен върху 562.249 дка земя. Комплексът се състои от голф игрище с 18 дупки, бутиков голф хотел, състоящ се от 4 двойни стаи и един апартамент.

Комплексът включва още Ресторант и лоби бар със 180 места, Витамин бар (15 места вътре и 100 в градината през летния сезон), както и спа комплекс. Спа комплексът се състои от гореща зона, зали за масаж, плувен басейн и фитнес.

Към 30.06.2017 г. балансовата стойност на дълготрайните активи, собственост на „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД възлизат на 17 604 хил. лв. и включват притежаваните и управлявани голф игрище и спа комплекс. Като основни ключови фактори, отнасящи се до естеството на дейността на дъщерното дружество „Голф Клуб“ ЕООД биха могли да се посочат постоянно нарастващата конкуренция в сектора и необходимостта от значителни средства за поддръжка на комплекса.

За построяването на останалата част от комплекс „Св. София“, по силата на сключения Меморандум, дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е в процес на придобиване на недвижими имоти – частна държавна собственост, в землището на село Мусачево, община Елин Пелин, върху които ще бъдат изградени основните компоненти на комплекса.

Към 30.06.2017 г. реализираните пряко от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД капитализирани инвестиционни разходи по проекта са на стойност 5 087 хил. лв. и включват основно разходи по получени услуги по проучване, проектиране и дизайн, както и разходи по заеми, капитализирани в стойността на активите в процес на изграждане във връзка с реализирането на проекта в размер на 244 хил. лв за 2015 г. и 0 за 2016 г. и първата половина на 2017 г.

Към датата на настоящия документ „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД все още не е продавало продукти или извършвало услуги. Единственото дружество в Групата, което е реализирало приходи от продажба на стоки и услуги е „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД – дъщерното дружество на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което, както беше споменато по-горе, менажира първата функционираща част от инвестиционния проект „Св. София“ - комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“. През 2016 г. реализираните приходи от продажби на услуги и стоки от „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД възлизат на 1 786 хил. лв. спрямо 1 647 хил. лв. за 2015 г. Към 30.06.2017 г. стойността на тези приходи е 898 хил. лв.

„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД няма въведени нови продукти или услуги и не е оповестявало публично разработването на такива, съответно не е налице информация

за състоянието на разработването. Услугите и стоките, предлагани от „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД, което е част от Групата на Емитента, са свързани с управлението на голф игрище и спа комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“.

Ресурсна, кадрова и финансова обезпеченост на емитента и групата

Подробностите относно актуалната финансова позиция на емитента и неговите дъщерни дружества и планираните инвестиции са представени в т. 7 и 8.3 от Проспекта.

Както е посочено по-долу в бизнес плана на Дружеството (т. 9.2), след приключване на административния етап от развитието на проекта и допускането акциите на дружеството до търговия на регулиран пазар, в последното тримесечие на 2017 г. и през 2018 г. и следващите ръководството на емитента очаква да се развият същинските етапи от реализацията на проекта. Най-общо те са свързани с набирането на финансиране, закупуване на имоти, провеждането на административни процедури, свързани с одобрение на необходимия подробен устройствен план (ПУП), издаване на положителна оценка за въздействието върху околната среда (ОВОС), привличане на конкретни изпълнители и подизпълнители, извършването на строителни работи и други.

Ръководството на емитента е провело множество предварителни разговори с чуждестранни институционални инвеститори, банки, както и частни инвеститори от Азия, във връзка с предстоящия етап на финансиране на проекта. В този смисъл, макар да не поставят реализирането на инвестиционния проект „Св. София“ в зависимост от придобиването на публичен статут, очакванията на мениджмънта и настоящите акционери са, че допускането акциите на Дружеството до търговия на регулиран пазар ще ускори и улесни набирането на нужния за Емитента капитал. Придобиването на публичен статут в страната придава по-атрактивен профил на компанията сред чуждестранните инвеститори, както и придава по-голяма прозрачност при извършване на дейност. Успешното провеждане и реализиране на този етап от проекта би довело и до пазарна експозиция, даваща възможност инвестиционната общност да бъде запозната с дейността и перспективите за развитие на Емитента и постигане на популярност сред инвеститорите като цяло, в това число и сред взаимни и хедж фондове, маркет-мейкъри и институционални търговци.

Мениджмънтът счита, че настоящото допускане на акциите на Дружеството до търговия, би дало на компанията конкурентно предимство и по-стабилна позиция при провеждане на потенциални преговори с чуждестранни инвестиции, включително банки на територията на Азия.

С оглед горното, ресурсната, кадрова и финансова обезпеченост за пълното завършване на проекта е поставена в зависимост от множество фактори, включително допускането акциите до търговия на регулиран пазар. Към момента Съветът на директорите на емитента управлява стратегическото развитие на проекта с оглед нужните процедури на всеки един етап от неговата реализация. Като ключова стъпка за преодоляване на административното забавяне на инвестицията, Мениджмънтът на Дружеството и неговият изпълнителен директор г-жа Лок успешно приключиха процедурата пред Министерски съвет по удължаване срока на валидност на сертификата за приоритетен инвестиционен проект с 2 години, което ясно показва намеренията за стратегическа институционална подкрепа за развитието на проекта като един от ключовите международни проекти за Република България. Дружеството очаква проектът да бъде реализиран до края на финансовата 2021 година, като включва в този период и възможни допълнителни забавяния при изпълнението.

При настъпването на следващата проектна фаза и на база на посоченото в бизнес плана, емитентът ще ангажира конкретните партньори измежду потенциалните стратегически

такива, с оглед предложените най-оптимални конкурентни условия (цена, срок за изпълнения, допълнителни изисквания).

9.2 Бизнес план

Стратегически цели, ключови допускания и инвестиционни намерения за следващите две години съгласно актуализацията на Европейския орган за ценни книжа и пазари относно препоръките на Европейския комитет на регулаторите на пазари на ценни книжа за последователното прилагане на Регламент (ЕО) 809/2004

В рамките на две години след получаване на публичен статут и в съответствие с осигуреното финансиране, Групата на Емитента ще насочи своята дейност към изграждане и строителство на ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“. Бизнес планът на Емитента ще бъде реализиран посредством дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

До 31 октомври 2017 г. Дружеството планира придобиване на недвижимите имоти, необходими за изграждане на комплекса. Впоследствие и след успешното провеждане на този етап, до края на 2017 г. Дружеството очаква да получи одобрение на необходимата документация и издаване на разрешение за строителство, свързани с одобрение на необходимия подробен устройствен план (ПУП), както и издаване на положителна оценка за въздействието върху околната среда (ОВОС). След приключване на тези подготвителни действия Дружеството ще предприеме изпълнение на следващите етапи от проекта, а именно строителство и експлоатация на комплекса, което се очаква да се реализира за период от 36 месеца. Периодът за пълното завършване на комплекса зависи от множество фактори, в това число и натрупаното административно забавяне на проекта в рамките на различни процедури. Дружеството очаква проектът да бъде реализиран до края на финансовата 2021 година, като включва в този период и възможни забавяния при изпълнението.

През следващите две години основните дейности на проекта ще бъдат „Строителство“ и формиране на „Оперативен екип“ за управление на различните компоненти на проекта.

Строителството на основните елементи от планирания проект ще се извършва паралелно. Дружеството планира извършване на изкопни работи и полагане на основи за изграждане на съоръженията да бъде приключено за период от около 280 дни. След завършване на този етап, Дружеството ще стартира паралелното изграждане и строителство на основните компоненти на комплекса, а именно:

1. Бизнес център, офисни сгради, мол, закрит спортен център – очакван срок за завършване на строителство 675 работни дни;
2. Хотелска част и казино - очакван срок за завършване на строителство 675 работни дни;
3. Воден парк - очакван срок за завършване на строителство 618 работни дни;
4. Изложбен център – 624 работни дни;
5. Многоцелева закрыта зала – 620 работни дни;

Финалните етапи преди въвеждане в експлоатация на изцяло построения комплекс включват също така вертикално планиране, павиране и озеленяване, както и изграждане на система за отпадъчни води, което ще бъде завършено за срок от 720 дни.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е в процес на приключване на преговори с Garanti Koza (Турция), China Construction Second Group Corporation Limited

(КНР) и Heilongjiang Construction Group Co. Ltd. (КНР), които да бъдат основните изпълнители на проекта и които от своя страна да осигурят местни строителни компании като подизпълнители. В рамките на една година „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД ще ангажира редица консултанти във връзка с градоустройството на проекта, по-конкретно консултанти в сферата на вътрешния дизайн и озеленяването.

Групата на Емитента се стреми да ангажира редица оперативни партньори, които да подпомогнат посещаемостта на комплекса, както и да осигурят разпознаваемост и разпространение на марката в Азия. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД ще сформира различни екипи, в това число „проектен екип“, „хотелиерство“, „връзки с обществеността“ и ще продължи да разширява своя „мениджърски екип“, който осигурява бизнес развитието на компанията. В рамките на една година от стартиране на строителството, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД планира да обяви официално партньорите, които ще вземат участие в проекта.

Към настоящия момент „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е сключило меморандум за взаимно сътрудничество със ЗИ ТИ И Корпърейшън, компания, втори по големина производител на телекомуникационно оборудване и мобилни телефони в Китай, посредством „ЗИ ТИ И Корпърейшън България“ ЕООД - дъщерно дружество на китайската компания ЗИ ТИ И (ЕЙЧ КЕЙ) Лимитед, което дружество е част от групата на ЗИ ТИ И Корпърейшън. И двете компании ще работят заедно за изграждането на мрежата от информационни технологии за проекта.

Съгласно меморандума, ЗИ ТИ И Корпърейшън ще предостави всички необходими софтуерни и хардуерни решения на изброените по-горе съоръжения, а именно хотел, мол, търговски център, изложбен център, вътрешен воден парк, многофункционална зала, офиси, голф клуб и паркинг.

В допълнение, ЗИ ТИ И Корпърейшън ще разработи интегрирано ИТ решение, базирано на нуждите на всяко съоръжение, включително мрежово решение, цифрово решение, система за управление на информацията, система за сигурност и наблюдение и 4С мрежа. Всяко от тези решения цели да повиши ефикасното управление, да се осигури пълна безопасност и да се подобри опитът на крайните потребители.

Дружеството провежда преговори с няколко потенциални партньори, които да осигуряват менажирането, поддръжка и експлоатацията на ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“.

Като основен стратегически партньор може да бъде определено Alibaba Group Holding Limited - китайска компания за електронна търговия, която предлага услуги, свързани с продажби на едро и дребно, чрез уеб портали. Компанията също така предоставя електронни платежни услуги, търсачка за пазаруване и услуги, базирани на данни в облак (data-centric cloud computing services). Групата е основана през 1999 г., с откриването на уебсайта Alibaba.com - портал за бизнес, който свързва китайските производители с чуждестранни купувачи. Към момента на приключване на първичното публично предлагане (IPO) на компанията, а именно 19 септември 2014 г. пазарната стойност на Алибаба възлиза на 231 млрд. долара. През май 2017 г. пазарната капитализация на Alibaba нараства до 305 млрд. долара. В този период Alibaba се превръща в една от 10-те най-ценни компании в света. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД провежда преговори с Алибаба Груп Холдинг Лимитед относно възлагане управлението и експлоатацията на планираните многоцелевата закрыта зала и конгресен и изложбен център в комплекс „Св. София“. Дружеството възнамерява да ангажира няколко от дружествата от групата на Алибаба, а именно Алиспортс (управлението на многоцелева закрыта зала), Флиги (туроператорски услуги), Тао Пиао Пиао (туроператорски услуги).

Относно поддръжката и управлението на хотелска част и казино дружеството преговаря със следните компании:

- ✓ **Banyan Tree Holdings Limited** е международна марка в хотелиерството, която управлява и развива курорти, хотели и спа центрове в Азия, Америка, Африка и Близкия изток. Марката е създадена през 1994 г., като основите ѝ са поставени в Сингапур. От 2014 г. компанията притежава 36 курорти и хотели. През 2015 г. добавя едно допълнение към списъка си в Мароко и още две в Китай. Компанията ръководи и поддържа 77 търговски центрове, 3 голф игрища и 70 минерални извора в 28 страни.
- ✓ **Galaxy Entertainment Group (“GEG”)** е компания на Хонгконгската фондова борса, която притежава и управлява хотели и казина в Макао чрез дъщерното си дружество Galaxy Casino S.A. Galaxy Entertainment Group е един от водещите предприемачи в Азия и оператори на интегрирани развлекателни и курортни комплекси. Galaxy Entertainment Group отбелязва влизането в хазартната индустрия в Макао през 2004 г., като стартира първото от четирите отделни казина City Club. Постигайки незабавен успех, GEG продължава да расте и да разширява бизнеса си, а в рамките на няколко кратки години GEG поема доходоносния VIP игрален пазар на Макао. Признат като най-големият световен хазартен пазар, Макао доминира като най-големият генератор на приходи от хазартни игри в света и единственото място в Китайската народна република, където игрите са законни. GEG предлага изключителни услуги и интегрирани и развлекателни съоръжения от световна класа.
- ✓ **MGM Resorts International** е световно призната компания в туристическия сектор, основно оперираща на територията на Северна Америка, по-конкретно Лас Вегас, Мисисипи, Ню Джърси и Детройт, като притежава и менажира големи курорти, включително Bellagio, MGM Grand, Mandalay Bay и The Mirage. Компанията наскоро откри MGM National Harbour в Мериленд и развива MGM Springfield в Масачузетс. Тя има мажоритарен дял в MGM China Holdings Limited, което от своя страна е собственик на MGM Макао Курорт и Казино и понастоящем развива хазартен курорт в Котаи, Макао. MGM Resorts упражнява мажоритарен контрол в MGM Growth Properties, инвестиционен тръст за недвижими имоти.

Относно управлението и поддръжката на закрития воден парк, дружеството провежда преговори с:

- ✓ **White Water West** е производствена компания със седалище в Ричмънд, Канада. Тя е създадена през 1980 г. и произвежда разнообразие от продукти за водни паркове, включително водни пързалки и водни площадки. Компанията притежава и Hopkins Rides и Prime Interactives, които произвеждат водни атракции за увеселителни паркове.
- ✓ **Forrec** е компания, основана преди повече от 30 години и е локализирана в Торонто, Канада. Компанията предлага развлекателни услуги и създава ваканционни съоръжения и дестинации. Компанията е водеща сила в дизайна на тематични паркове, водни паркове, развлекателни съоръжения и атракции и курорти в световен мащаб. Реализирала е проекти в над 20 страни.

Относно управлението и поддръжката на конгресия и изложбен център и търговски мол, дружеството провежда преговори с:

- ✓ **Overseas Chinese Town (OCT)** е китайско държавно предприятие. Компанията е основана през 1985 г. и е със седалище в Шенжен, Китай. От 1985 г. насам

компанията осъществява дейност в три направления – хотелиерство, туризъм и културна индустрия, недвижими имоти и производство на електронни продукти.

- ✓ **AsiaWorld–Expo Management Limited** е китайско дружество, което поддържа и управлява AsiaWorld-Expo - една от най-големите конгресни и изложбени центрове в Хонг Конг.

Ключовите допускания във връзка с инвестиционното намерение на Дружеството относно реализирането на ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“, са свързани с развитието на туристическия сектор в страната, както и с интереса към и успешната реализация на такъв тип проекти отвъд океана. Проект „Св. София“ е вдъхновен от Интегрираните курортни казина на Марина Бей Сандс (MBS) и Resorts World Sentosa (RWS) в Сингапур. Двата комплекса предлагат широк спектър от атракции и удобства, включително луксозни хотели, тематични паркове, помещения за срещи, конференции, изложби, както и търговски центрове и ресторанти. Предвид многоизмерните си атракции тези комплекси привличат изненадващ брой посетители, които идват в града за пръв път и се превръщат в многократни посетители, осигурявайки устойчив туристически поток и приходи за града.

В допълнение тези комплекси насърчиха икономическия растеж на Сингапур, като създадоха десетки хиляди работни места на местно ниво, както и чрез ангажиране на местни малки и средни предприятия.

Международните посетители на Сингапур се увеличиха с близо 48 % до 15,2 милиона през 2015 г. (от 10,3 милиона през 2007 г.). Приходите от туризъм се увеличиха с 49 % до 22,0 млрд. долара през 2015 г. от 14,8 млрд. долара през 2007 г.

Броят на посетителите в България е приблизително 47 % от посетителите в Сингапур през 2015 г. Дружеството смята, че след като проект „Св. София“ започне да функционира, туристическият поток към България ще се увеличи значително.

Проект „Св. София“ е проектиран да бъде европейската версия на Сингапур и Лас Вегас.

Като първият подобен комплекс в Източна Европа, проект „Св. София“ ще може да привлече туристически и бизнес посетители от целия континент.

Днес секторът на туризма в България се радва на постоянен растеж както по отношение на приходите, така и по отношение на международните посетители (по подробна информация е представена в частта „Тенденции“ в т. 13.3 от този документ). Основните движещи сили са разнообразието от целогодишни туристически атракции, конкурентно ценообразуване и стабилна политическа среда. Очакванията на Дружеството се оправдават и от тенденциите, които се наблюдават в туристическия сектор през 2016 г. и 2017 г., както и от интереса, който показват европейските граждани към този тип туризъм и развлечения. 1,6 милиона европейски посетители на Сингапур през 2015 г. показват значително търсене на интегрирани курортни казина в Европа. Проектът „Св. София“ ще привлече посетители от Европейския съюз, Турция и Русия. Освен европейските посетители, нарастващият брой китайски туристи, идващи на стария континент, също е основна целева група за проекта „Св. София“.

Проектът „Св. София“ ще бъде превъзходен избор за бизнес пътувания, както и за отдих и почивка. Сърцето на проекта ще включва 5-звезден хотел, предлагащ 2100 стаи, 398 апартамента, казино в стил Лас Вегас, конгресен и изложбен център, търговски център и мол, най-големият закрит воден парк в света, многофункционална закрита арена, голямо кино, голф игрище (562.249 дка), което вече функционира и други съоръжения.

Луксозното настаняване, голф игрище, казино в стил Лас Вегас, най-големият закрит

воден парк в света, мега търговски център, СПА и множество развлекателни съоръжения, както и близостта до ски пистите на Витоша ще осигурят незабравими преживявания за всички видове туристи. За да се осигури пълно усещане за лукс, курортът ще включва и езеро, един параклис, голямо кино, ресторанти и барове, обслужващи разнообразие от кухни. Всички тези удобства ще направят комплекса подходяща дестинация за сватбени тържества и семейни ваканции.

Изложбеният и конгресен център ще бъде домакин на изложби, продуктови шоута, конференции и корпоративни събития, които ще привлекат многобройни корпоративни посетители. Конкуrentното ценообразуване на помещенията за настаняване и различните развлекателни съоръжения може да задоволи както бизнеса, така и туристите, като им предоставя всичко необходимо за ваканция или бизнес пътуване, без да е необходимо да напускат обекта.

Проектът „Св. София“ цели да бъде регионален лидер на пазара в предлагането на първия европейски интегриран курортен комплекс, за да отговори на ескалиращото търсене на пазара на континента. Предлагайки услуги по настаняване, развлечения от всякакъв тип, търговия, изложби, конгресни и бизнес функции, както и спортни събития и концерти, проектът съчетава съоръжения от световна класа с красива природа.

Разнообразните развлекателни дейности и престижните услуги за гостоприемство от висок клас имат за цел да осигурят вълнуващо преживяване за посетители и жители.

Зависимост от ключови лица

Ключовите лица за „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД и неговото бъдещо представяне са членовете на Съвета на директорите (повече информация за тяхната квалификация и професионален опит е представена в т. 15.1.), както и мажоритарните акционери в Дружеството. Тяхната бизнес визия за структурирането и изпълнението на инвестиционна програма е фундаментален елемент за изпълнението на описания проект. Изпълнението на инвестиционния проект е пряко свързано с възможността на ръководството да структурира, организира и изпълнява отделните елементи от проекта, а на мажоритарните акционери – да участват в набирането на капитал за Емитента, необходим за завършването на проекта. В допълнение най-големият акционер в Дружеството има сериозен опит в инвестиционната дейност в Азия, който опит може да почерпн от управителния орган на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и да бъде адекватно и надлежно приложен на местния пазар за организиране и изпълнение на инвестиционните намерения на Емитента. В процеса на реализиране на инвестицията Дружеството ще наеме и други служители и консултанти, чиято дейност би била от ключово значение за Дружеството.

Дъщерното дружество на Емитента „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е ангажирало много консултанти в подготовката на проекта, както на местно ниво, така и чуждестранни, в това число архитекти, консултанти по планиране и финансови консултанти, ангажирани да оценят подробно всички възможни варианти за превръщането на проекта в голям интегриран курорт със световно значение.

На локално ниво, като мениджър на проекта през периода 2014 - 2015 г. бе назначено „Савант Елбул България“ ЕООД. За да направи инвестиционния си проект по-привлекателен, Дружеството планира да ангажира водещи световни партньори през 2017 г. в следните области: доставчици на ИТ решения, интериорни дизайнери, строителни фирми, както и маркетинг агенти в Европа и Азия с цел разпространението на проекта и подобряване на разпознаваемостта на марката на проекта.

Дружеството провежда преговори с няколко потенциални партньори, които имат доказан международен опит, който може да бъде успешно приложен в менажирането, поддръжка и експлоатацията на ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“, посочени по-горе в този документ.

Зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици

Предвид спецификата на дейността на Дружеството и инвестиционните му цели, към настоящия момент, то не е зависимо от ограничен брой клиенти и доставчици.

Въпреки това могат да се изброят няколко основни аспекта в тази насока:

- ✓ В България към момента на изготвяне на проспекта се наблюдава свръх капацитет по отношение на строителството. В този смисъл не се очаква зависимост от един или няколко доставчика.
- ✓ България е производител с многогодишна традиция в сферата на хранителните стоки и виното, с множество малки, средни и големи производители. В този смисъл не се очаква зависимост от един или няколко доставчика.
- ✓ България има най-ниската цена на електроенергия в Европейския съюз. Имайки предвид, че на пазара оперират 3 електроразпределителни компании в отделните региони на България, би могла да се наблюдава зависимост на извършените инвестиции от тяхната политика на ценообразуване в бъдеще.

Активи, необходими за извършване дейността на Дружеството, които не са негова собственост

Поради естеството на дейността и структурата на икономическата група, активите се придобиват непряко от Емитента чрез неговите дъщерни дружества. За построяването на комплекса, по силата на сключения Меморандум, дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е в напреднала фаза на преговори с управата на София област и в процес на придобиване на поземлени имоти - частна държавна собственост в землището на село Мусачево и село Равно поле, община Елин Пелин, с обща площ от 1 145.655 дка, посочени в сключения Меморандум с Правителството на Република България (вж. т. 8.3.3).

Реализация на инвестиционните намерения

Пилотният за мащабите на страната инвестиционен проект „Св. София“ се превръща в основна инвестиция, която емитентът реализира посредством дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Методите на финансиране в рамките на етапа по привличане на допълнително финансиране, са посочени в т. 7.3.3 по-горе, а именно действия по увеличение на капитала на самия емитент, вкл. и чрез очаквано упражняване от страна на настоящите акционери на издадените от Дружеството варианти. Освен със собствени средства, „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД би могло да финансира своята дейност, с помощта на външно финансиране от чуждестранни институционални инвеститори, банки, както и частни инвеститори от Азия. В този смисъл възможното комбиниране на различни източници на финансиране ще позволи на Дружеството да състави диверсифициран портфейл и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

На следващо място, групата на емитента посредством дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е получило ключовата подкрепа на Правителството на Република България посредством сключването на Меморандум за разбирателство за изпълнение на приоритетен инвестиционен проект. Поради забавяне в изпълнението на условията по Меморандума, дружеството проведе успешни

преговори за неговото удължаване (подробна информация се съдържа в т. 8.3.3 от Проспекта). С решение на Министерски съвет от 02.08.2017 г. Меморандумът бе удължен за срок от 2 години. Този успех от страна на дружеството за удължаване на Меморандума свидетелства за доверието в планирания проект и готовността на институциите да работят за неговото успешно реализиране, както и за разработване и развитие на икономиката в региона.

Въпреки това, натрупаното техническо забавяне към момента не би могло да бъде автоматично преодоляно на база само на удължения срок на Меморандума. Паралелно с приключване на текущия етап по допускане акциите на дружеството до търговия на регулиран пазар ръководството на емитента на база постигнатите параметри инициира и предстои да финализира съответните административни процедури пред различни органи на местно и областно ниво. Към момента Дружеството е в процес на засилена комуникация с Областната управа на София-област с цел финализиране на заложените в Меморандума придобивания на недвижими имоти.

Предвид заложените пред емитента и групата му инвестиционни цели на съответния етап от реализация на проекта и при осигурено за това финансиране, Мениджмънтът ще пристъпи към избор на конкретните стратегически партньори в условията на международна пазарна конкуренция. На този етап измежду посочените по-горе потенциални партньори ще бъдат подбрани най-оптималните контрагенти в сферите на доставка на ИТ решения, интериорни дизайнери, строителни фирми, менажирането, поддръжка и експлоатацията на комплекса, както и маркетинг агенти в Европа и Азия с цел разпространението на проекта и подобряване на разпознаваемостта на неговата марка.

9.3 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството. Общи приходи по категория дейност. Очаквани конкуренти

За периода 01.01.2014 – 30.06.2017 г. на неконсолидирана база Дружеството не е реализирало приходи от продажби поради липсата на завършени инвестиционни проекти. Единствените приходи от оперативна дейност, генерирани от Емитента, са реализирани през 2014 г. и представляват приходи от отписани задължения на стойност 77 хил. лв.

На консолидирана база през 2016 г. Групата е реализирала 1 786 хил. лв. от продажби на услуги и стоки във връзка с управлението на комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“, които са част от машабния проект „Св. София“. Тези приходи са генерирани от дъщерното на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД дружество „Голф Клуб“ ЕООД, което менажира комплекса. Групата е реализирала и 70 хил. лв. от отписани задължения през 2016 г. За сравнение през 2015 г. генерираните от „Голф Клуб“ ЕООД приходи от продажби на стоки и услуги във връзка с управлението на голф игрището и спа комплекса са на стойност 1 647 хил. лв.

Като се отчете широкия спектър на бъдещи инвестиционни проекти на Дружеството, може да се приеме, че всички дружества със сходен предмет на дейност (инвестиции в недвижими имоти) ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. Следва да бъде отбелязано, че отчитайки пилотния за мащабите на страната инвестиционен проект, Дружеството не счита, че са налице конкурентни проекти, които да окажат съществено влияние върху възможността за реализирането му. Проектът „Св. София“ превъзхожда своите конкуренти със своя мащаб и качество, първокласни съоръжения срещу конкурентна цена.

Въпреки това, към датата на изготвяне на Проспекта, биха могли да се индикират следните потенциални конкуренти с профил, който най-много се приближава до този на Емитента, а именно:

- ✓ **„Трейшън Клифс Голф енд Биич“ ЕАД** - Курортен комплекс намиращ се на морския бряг в община Каварна, България. Комплексът е позициониран в най-високия сегмент на туристическите услуги с над 1,500 декара собствена земя, три вилни селища, спа комплекс, и най-модерното голф игрище в България. В процес на изпълнение са проект за марина, два пет звездни хотела и конферентен център от последно поколение.
- ✓ **Technical Olympic Group** - Това е гръцка компания, собственик на „Порто Карас Гранд Ризорт“ – Гърция. Комплекса е разположен на 17,630 дка в полуостров Ситония в Халкидики, Гърция и е един от най-елитния курорти в Европа. Той включва пет звездни хотели, вилни селища, конферентни сгради, казино, най-голямата частна марина в северна Гърция, спортен клуб с няколко игрища, голф игрище, винарна с 500 декара лозя и др.
- ✓ **„Албена“ АД** - е най-големият курорт, с концентрирано мажоритарно участие на българското Черноморие разположена на 5,000 декара. Компанията разполага с 16 000 легла, в 43 хотела и 5 вилни селища, над 100 заведения за хранене и развлечения, балнеологичен и здравен център, конгресен и бизнес център, 8 футболни стадиона, закрыта спортна зала, разнообразие от водни спортове, 17 тенис корта, конна база и други съоръжения за отдих. Към датата на Проспекта, „Албена“ АД не е позиционирана като пряк конкурент на планираните проекти на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, тъй като е насочено към ниския и среден ценови сегмент на услуги, без да привлича по-високия сегмент клиенти, към които се стреми „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД. При едно бъдещо репозициониране на „Албена“ АД във високия ценови и клиентски сегмент, компанията би могла да се превърне в основен конкурент на бъдещите инвестиционни проекти на Емитента.

Основна разлика между горепосочените потенциални конкуренти и Емитента е географското разположение. Инвестиционната стратегия на Емитента е насочена изцяло към градска среда (или в близост до големи градове) докато потенциалните конкуренти са намират на морския бряг и са насочени към аудитория, търсеща морска почивка.

Финансиране на инвестиционната дейност

След придобиване на публичен статут, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, възнамерява да финансира дейността си чрез увеличение на капитала на Дружеството. Настоящите акционери възнамеряват да търгуват с акциите си от капитала на Емитента, държани от тях към днешна дата, като плановете им включват и последващи увеличения на капитала на Дружеството чрез упражняване на притежаваните от същите лица варианти (настоящите акционери в Дружеството, които формират над 99 % от капитала са и неговите варантьори), като за тази цел се използват и набрани парични средства от евентуалната продажба на акции. В този смисъл, макар да не поставят реализирането на инвестиционния проект „Св. София“ в зависимост от придобиването на публичен статут, настоящите акционери очакват допускане акциите на Дружеството до търговия на регулиран пазар да ускори и улесни набирането на нужния за Емитента капитал. На следващо място, очакваните инвеститори, които Дружеството възнамерява да привлече са основно чуждестранни институционални инвеститори, банки, както и частни инвеститори от Азия. Придобиването на публичен статут в страната придава по-

атраکتивен профил на компанията сред чуждестранните инвеститори, както и придава по-голяма прозрачност при извършване на дейност. Придобиването на публичен статут би довело и до пазарна експозиция, даваща възможност инвестиционната общност да бъде запозната с дейността и перспективите за развитие на Емитента, като по този начин Дружеството придобива по-голяма популярност сред инвеститорите като цяло, в това число и сред взаимни и хедж фондове, маркет-мейкъри и институционални търговци. След придобиването на публичен статут Дружеството ще следва всички изисквания към публичните дружества и емитенти на ценни книжа, в това число надлежното разкриване на информация, което би затвърдило доверието в компанията, както на потенциалните инвеститори, така и на настоящите контрагенти на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Възможно е да се наложи Дружеството да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя и от благоприятния ливъридж ефект – когато доходността от проектите се очаква да е по-висока от разходите по дълговото финансиране.

За реализиране на инвестиционната си дейност дружеството освен собствен капитал, е възможно да използва и заеман ресурс под формата на търговски заеми, както и облигационни заеми и банкови кредити. В своя дългогодишен опит с банки отвъд океана, членовете на Съвета на директорите считат, че дружества, чиито акции се търгуват на регулирани пазари биха получили приоритетно финансиране на своите инвестиции. С оглед на това мениджмънтът счита, че настоящото допускане на акциите на Дружеството до търговия, би дало на компанията конкурентно предимство и по-стабилна позиция при провеждане на потенциални преговори с чуждестранни инвестиции, включително банки на територията на Азия.

Изборът на конкретната форма на финансиране на инвестиционната дейност ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Финансирането на проекта „Св. София“ ще се извършва поетапно. Проектът е планово разделен на 5 основни етапа, като по-долу е посочено ориентировъчно процентно съотношение от общото необходимо финансиране, което всеки етап изисква, както следва:

Етап 1 – Предварителни дейности – 12,5 % от размера на предвидената инвестиция на целия проект;

Етап 2 – Полагане на основи – 25 % от размера на предвидената инвестиция на целия проект;

Етап 3 – Изграждане на бетонни конструкции – 25 % от размера на предвидената инвестиция на целия проект;

Етап 4 – Изграждане на други конструкции – 25 % от размера на предвидената инвестиция на целия проект;

Етап 5 – Обзавеждане на обектите и подготовка за въвеждане в експлоатация – 12,5 % от размера на предвидената инвестиция на целия проект.

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

Към настоящия момент не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността, пазарите и приходите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Основните фактори, които биха оказали въздействие върху естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности, са описани в т. 3 „Рискови фактори“ на този Проспект.

9.5 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Дейността на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, съобразно посоченото в предмета на дейност на Дружеството, не подлежи на специален лицензионен или разрешителен режим. Дейността на Емитента не е зависима от патенти, лицензи, договори или нови производствени процеси.

9.6 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция

Конкурентните предимства на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД са пряко свързани с професионалния опит и умения на членовете на Съвета на директорите - професионалисти със солидно образование, квалификация и дългогодишен опит в областта на недвижимите имоти и финансите както в страната (във връзка с дейността на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД), така и в чужбина. Репутацията, опитът и професионалните контакти на мениджмънта на Емитента, включително и извън България, са предпоставка за постигане на добри параметри на потенциалните сделки, които Емитентът ще сключва, както и за набиране на паричен ресурс при конкурентни условия.

Също така, правноорганизационната форма на Дружеството (за разлика от дружествата със специална инвестиционна цел) предполага максимална гъвкавост при осъществяване на търговската дейност в сферата на недвижимите имоти, като същевременно защитава интереса на неговите акционери. В допълнение Дружеството няма да бъде ограничено и по отношение на използването на свободните си средства, като ще се съобразява единствено с текущите пазарни условия, като отчита и сигурността на съответните операции.

10 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е едноличен собственик на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202909501, притежавайки 100 % от правата на глас в общото събрание на дружеството. От своя страна „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Света София Ризорт“ ЕООД, с ЕИК 202868809, „Модерн Инвестмънт“ ЕООД, с ЕИК 203044790, „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД, с ЕИК 203045038, „Витоша Интернешанъл“ ЕООД, с ЕИК 203045119 и „Голф Клуб“ ЕООД, с ЕИК 121551404.

ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е едноличен собственик на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, с ЕИК 202909501, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда Мегапарк, ет. 5, офис В. По силата на договор за покупко-продажба на акции от 01.04.2016 г., „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е придобило 100 % от правата на глас в Общото събрание на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

Дъщерното дружество има едностепенна система на управление, като органите му са Едноличен собственик на капитала и Съвет на директорите. Съветът на директорите се състои от следните членове: Пуи Сзе Джози Лок, Хо Йее Юнис Чан и Минг Ю Чинг, като и тримата членове на Съвета на директорите са овластени да представляват дружеството, както заедно, така и поотделно. Мандатът на членовете на Съвета на директорите е изтекъл на 10.01.2017 г. По силата на чл. 26, ал. 4 от Устава на дружеството, след изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането на нов Съвет на директорите от Общото събрание. Капиталът на дъщерното дружество е в размер на 10 634 240 (десет милиона шестотин тридесет и четири хиляди двеста и четиридесет) лева, разпределени на 10 634 240 обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Структурата на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е: 50 000 лв. (петдесет хиляди лева), представляващи записан и внесен в банка учредителен капитал; 10 584 240 лв. (десет милиона петстотин осемдесет и четири хиляди двеста и четиридесет лева), представляващи сумата на увеличението на капитала, вписано в Търговския регистър на 30.12.2014 г. (съгласно вписване № 20141230105629)

съгласно решение на акционерите от 19.12.2014 г., което увеличение на капитала е извършено със собствени средства на Дружеството във фонд „Резервен“, които надхвърлят определения от закона минимум от 1/10 от капитала. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Голф Клуб“ ЕООД, с ЕИК 121551404, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, ет. 5, офис В. Дружеството се представлява заедно от управителите Иван Василев Антонов и Константин Димитров Икономов. В периода от декември 2014 г. до юни 2015 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД поетапно е придобило всички дялове от капитала „Голф Клуб“ ЕООД.

Капиталът на „Голф Клуб“ ЕООД е в размер на 26 311 000 (двадесет и шест милиона триста и единадесет хиляди) лева, разпределени в 2 631 100 (два милиона шестотин тридесет и една хиляди и сто) дяла лева на стойност от 10 (десет) лева всеки дял. Структурата на капитала на „Голф Клуб“ ЕООД е: 5 000 лв. (пет хиляди лева), представляващи записан и внесен в банка учредителен капитал (към датата на внасяне на капитала през 1997 г. сумата е била в размер на 5 000 000 неденоминирани левове, които през 2003 г. са деноминирани съгласно Решение № 2 от 30.10.2003 г. на Софийски градски съд по ф.д. 17557/1997 г.); 240 000 лв. (двеста и четиридесет хиляди лева), представляващи сумата на увеличението на капитала, вписано в Търговския регистър на 08.06.2009 г. (съгласно вписване № 20090608095557) съгласно решение на едноличния собственик на капитала от 25.05.2009 г., което увеличение на капитала е извършено с парична вноска по банкова сметка на дружеството; 26 066 000 лв. (двадесет и шест милиона шестдесет и шест хиляди лева), представляващи сумата на увеличението на капитала с непарична вноска, вписано в Търговския регистър на 09.07.2014 г. (съгласно вписване № 20140709141853) съгласно решение на едноличния собственик на капитала от 01.07.2014 г. и представено в Търговския регистър Заключение на 3 независими вещи лица по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон въз основа на Акт за назначаване на вещи лица: 20140530009233/31.05.2014.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Света София Ризорт“ ЕООД, с ЕИК 202868809, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, ет. 5, офис В. Дружеството се представлява от управителя Пуи Сзе Джози Лок. Дружеството е учредено от едноличния собственик на капитала Стиван Ло е вписано в Търговския регистър на 21.12.2013 г. с

капитал в размер на 1 000 (хиляда) лева, разпределени в 10 (десет) дяла на стойност по 100 (сто) лева за един дял. С договор за покупко-продажба на дружествени дялове, сключен на 26.05.2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е придобило 100 % от дяловете от капитала на „Света София Ризорт“ ЕООД и е вписано като едноличен собственик на капитала на дружеството на 30.05.2014 г.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Модерн Инвестмънт“ ЕООД, с ЕИК 203044790, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, ет. 5, офис В. Дружеството е учредено от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 07.05.2014 г. Капиталът на дружеството е в размер на 1 000 (хиляда) лева, разпределени в 10 (десет) дяла на стойност от по 100 (сто) лева за един дял. „Модерн Инвестмънтс“ ЕООД се представлява от управителя Пуи Сзе Джози Лок.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД, с ЕИК 203045038, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, ет. 5, офис В. Дружеството е учредено от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 07.05.2014 г. Капиталът на дружеството е в размер на 1 000 (хиляда) лева, разпределени в 10 (десет) дяла на стойност от по 100 (сто) лева за един дял. „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД се представлява от управителя Пуи Сзе Джози Лок.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Витоша Интернешанъл“ ЕООД, с ЕИК 203045119, със седалище и адрес на управление гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, ет. 5, офис В. Дружеството е учредено от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 07.05.2014 г. Капиталът на дружеството е в размер на 1 000 (хиляда) лева, разпределени в 10 (десет) дяла на стойност от по 100 (сто) лева за един дял. „Витоша Интернешанъл“ ЕООД се представлява от управителя Пуи Сзе Джози Лок.

11 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

11.1 Информация, относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, наличие на лизингови имоти и тежести върху активите

Дъщерното дружество „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД е собственик на голф игрище и спа комплекс Голф Клуб и Спа „Св. София“. Комплексът се намира в с. Равно поле, Община Елин Пелин и е разположен върху 562.249 дка земя. Комплексът се състои от голф игрище със 18 дупки, бутиков голф хотел, състоящ се от 4 двойни стаи и един апартамент.

Комплексът включва още Ресторант и лоби бар със 180 места, Витамин бар „19-та дупка“ (15 места вътре и 100 в градината през летния сезон), както и спа комплекс. Спа комплексът се състои от гореща зона, зали за масаж, плувен басейн и фитнес.

Комплексът се поддържа, експлоатира и управлява от „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД. Към 30.06.2017 г. балансовата стойност на голф игрището и СПА комплекса възлиза на 17 104 хил. лв. Дъщерното дружество използва оборудване за поддръжка на комплекса, предоставено по силата на договор за финансов лизинг, сключен с лизингодателя „И ЕФ ДЖИ ЛИЗИНГ“ ЕАД. Към момента на сключване на договора общата стойност на предоставените за ползване активи е била в размер на 319 050 лв. Към 30.06.2017 г. задълженията на „Голф Клуб“ ЕООД към лизингодателя, представляващи неизплатени вноски по договора за финансов лизинг са в размер на 6 000 лв.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество „Голф Клуб“ ЕООД (100 % собственост на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД) към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидирани финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 13. Информация на неконсолидирана база за дълготрайните материални активи на „Голф Клуб“ ЕООД за периода 2014 - 30.06.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Дълготрайни материални активи, в т.ч.:	21 095	18 701	17 638	17 104
Земя, сгради и съоръжения	19 282	18 127	17 249	16 806
Машини, оборудване и други активи	481	574	389	298
ДМА в процес на изграждане	1 332	-	-	-

Дълготрайните материални активи на Групата включват и дълготрайните материални активи, отчетени в баланса на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Те включват основно перото „ДМА в процес на изграждане“. Към 31.12.2016 г. тяхната стойност е 5 024 хил. лв., която включва основно натрупаните разходи в себестойността на инвестиционния проект „Св. София“ (в процес на изграждане) по получени услуги по проучване, проектиране и дизайн – общо в размер на 4 780 хил. лв., както и капитализираните разходи по заеми в стойността на активите в процес на изграждане на стойност 244 хил. лв. Към 30.06.2017 г. натрупаните разходи в себестойността на инвестиционния проект са в размер на 5 087 хил. лв.

Дълготрайните материални активи включват и компютърна техника с балансова стойност 1 хил. лв. към 31.12.2016 г. и 30.06.2017 г., собственост на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дъщерното дружество „България Дивелопмънт

/Холдингс/ Лимитед“ ЕАД към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от междинния одитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2017 г.

Таблица 14. Информация на неконсолидирана база за дълготрайните материални активи на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД за периода 2014 - 30.06.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Дълготрайни материални активи, в т.ч.:	1 434	5 273	5 025	5 088
Имоти, машини и оборудване	-	-	1	1
ДМА в процес на изграждане	1 434	5 273	5 024	5 087

Към момента на изготвяне на този Проспект Групата на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД не притежава други дълготрайни материални активи или лизингови имоти.

11.2 Екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи

Във връзка с предстоящото развитие и реализиране на проекта „Св. София“ от страна на дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД предстои провеждане на процедура за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС). Очакваната продължителност на провеждане на процедурата по извършване на ОВОС е 7 месеца, като до края на годината се очаква издаване на положителна оценка за въздействието върху околната среда.

12 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

12.1 Информация за придобити вече патенти и лицензии и намерения за придобиване на такива

„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД няма регистрирани патенти и дейността му не зависи от издадени лицензии.

Дружеството не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост и няма намерение за придобиване на такива.

12.2 Информация за извършваната до момента, научноизследователска и развойна дейност, както и намеренията за извършване на такава

Към датата на изготвяне на този Проспект „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД не е извършвало научноизследователска и развойна дейност, както и няма намерение да извършва такава.

13 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

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

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти и дяловото инвестиране в този Проспект е използвана информация от следните източници:

Министерство на финансите - www.minfin.bg ;

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

Бългериан Пропертис – www.bulgarianproperties.bg ;

Фортън Интернешънъл – www.forton.bg;

Arco Real Estate - <http://www.arcoreal.bg/>;

и други цитирани по-долу в текста;

13.1 Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. По-долу са представени данни и кратко описание на макро показатели през изминалата 2016 г. и първото тримесечие на 2017 г., както и техните очаквани стойности през следващите 2-3 години.

През 2016 г. брутният вътрешен продукт на България нарасна с 3.4 % в реално изражение. Растежът бе балансиран, с принос както от вътрешното търсене (1.6 пр.п.), така и от нетния износ (1.8 пр.п.). През 2017 г. растежът на българската икономика се очаква да достигне 3 %, движен в по-голяма степен от вътрешното търсене. В сравнение с 2016 г. външният сектор ще има по-нисък принос за нарастването на БВП поради ускоряването на вноса, подкрепен от по-високото потребление и инвестиции, а също така и от нарастването на износа. Същевременно, нарастването на износа ще продължи с по-умерен темп, с оглед последните икономически прогнози за външното търсене. Наред с лекото забавяне в икономическата активност в ЕС се очаква и по-нисък ръст на вноса в страните от Западните Балкани и Турция, които привличат почти 15 % от износа на България. Започналата от 2015 г. тенденция на значително по-високо реално нарастване на БВП за България спрямо това на ЕС 28 се прогнозира да продължи в периода 2017-2020 г., което означава засилване на процеса на реална конвергенция в сравнение с периода от началото на кризата до 2014 г.

През 2016 г. пазарът на труда се характеризираше с благоприятно развитие, а индикаторът, отчитащ доверието на потребителите продължи да се покачва. От Министерство на финансите очакват тази тенденция да се запази и през 2017 г., което ще се отрази в ръст от 2.3 % на частното потребление.

Инвестициите в основен капитал се очаква да нараснат с 2.8 % през 2017 г., като основен принос за растежа ще има планираното повишение на публичните капиталови разходи, което е свързано с ускореното усвояване на средства от фондовете на ЕС. В същото време, не се очаква съществено нарастване на частните инвестиции, имайки предвид високата база от предходната година. През 2016 г. частните инвестиции отбелязаха растеж за първи път от 2012 г. насам, като това бе съпроводено с подобряване на общия бизнес климат в страната. Повишаването на натоварването на мощностите в промишлеността през 2014 г. и 2015 г. доведе до нарастване на инвестициите за увеличаване на производствения капацитет през 2016 г., в резултат на което ръстът на частните инвестиции надвиши 10 %.

Икономическият растеж се очаква слабо да се ускори до 3.1 % през 2018 г., подкрепен от благоприятната динамика на частното потребление и инвестиции. Нарастването на реалния разполагаем доход на домакинствата и продължаващото положителното развитие при пазара на труда ще се отразят в повишение на частното потребление от 3 %, а растежът на инвестициите ще се ускори до 3.8 %. Частните инвестиции ще имат основен принос за очаквания ръст. Въпреки слабото ускорение на растежа на износа, положителният принос на нетния износ ще се понижи до 0.2 пр.п., тъй като по-силното вътрешно търсене ще доведе до изпреварващ ръст на вноса.

Растежът на БВП се очаква да достигне 3.2 % в края на прогнозния период. Вътрешното търсене ще бъде водещо както по линия на потреблението, така и на инвестициите. В същото време, приносът на нетния износ ще продължи постепенно да намалява през следващите години и се очаква да бъде нулев през 2020 г.

През 2016 г. бе наблюдавано съществено подобрене на текущата сметка на страната до излишък от 3.8 % от БВП, в резултат от благоприятна ценова динамика, ускорено нарастване на реалния износ спрямо вноса и понижение на изплатения към нерезиденти инвестиционен доход.

Предвид динамиката на цените и на реалните растежи, в периода 2017–2019 г. номиналното нарастване на износа на стоки ще изпреварва това на вноса. Това ще доведе до подобрене в търговския баланс от реализирания дефицит от 3.8 % от БВП през 2016 г. до 3.5 % за текущата година и 3.2 % през 2018 и 2019 г. След това ще се наблюдава плавно нарастване на дефицита, който ще достигне до 3.3 % от БВП през 2020 г.

От Министерство на финансите очакват нивото на безработица да продължи да намалява до средногодишна стойност от 6.9 % (НРС) през 2017 г., като по-бавното намаление спрямо предходната година ще бъде обусловено от по-ограничения спад на работната сила, в резултат от мерките за повишаване на възрастта и стажа за пенсиониране, и по-дългото оставане на пазара на труда. В периода 2018-2020 г. коефициентът на безработица се очаква да се понижи до 6.2 % през 2020 г., а средносрочният темп на нарастване на заетостта възлиза на около 0.5 % на година. Все пак, под влияние на очакваното ускорение във вътрешното търсене и засилването на положителното отражение на външната среда върху икономическата активност в страната, през 2018 г. ще се наблюдава известно ускорение в растежа на заетите до 0.6 %, следвано от постепенно забавяне до 0.5 % през 2019 г. и 0.4 % през 2020 г. Причините за последното са свързани с негативното демографско развитие и съответното отражение върху предлагането на труд, които ограничават потенциала за нарастване на заетостта в страната.

През 2017 г. растежът на компенсацията на един нает се очаква да се ускори до 4.2 %, под влияние на нарастването на производителността на труда, търсенето на труд и

повишението на цените спрямо 2016 г. Ускорението в растежа на доходите се очаква да се реализира основно по линия на услугите, както в резултат на повишената икономическа активност, така и поради базов ефект от отбелязаното намаление на компенсацията на един нает в услугите през 2016 г. По-нататъшното увеличение на производителността, търсенето на труд и инфлацията ще обусловят възходящото развитие на доходите през целия прогнозен период, като номиналните им темпове на изменение възлизат на около 5-5.5 %.

В периода 2017-2020 г. реалният растеж на производителността на труда се очаква да достигне 2.6 % средногодишно и заедно с очакваната динамика на доходите ще се отрази в умерено нарастване на номиналните разходи за труд на единица продукция, със среден темп от около 2.3 % на година. Относително по-високият растеж на компенсацията на един нает спрямо този на производителността на труда ще се отрази в плавно повишение на дела на компенсациите на наетите в БДС до 49.2 % в края на прогнозния период.

Изменението на потребителските цени, според ХИПЦ, остана отрицателно през цялата 2016 г., като годишният темп на дефлация се забави до -0.5 % през декември. Средногодишната инфлация също бе отрицателна от -1.3 %. С най-голям принос за динамиката на общия индекс през по-голямата част на годината бе спадът в цените на горивата, които следваха динамиката на международни цени на суровия петрол.²

Потребителските цени през март се понижиха с 0.5 % (според ХИПЦ) спрямо предходния месец, основно под влияние на регистрираното поевтиняване в секто-ра на услугите. Цените на билетите за международни полети спаднаха с 16.2 % през месеца и заедно с по-ниските цени на пакетните почивки и настаняването в курортите, съответно с 6 % и 7.2 %, допринесоха с 0.39 пр.п. за месечния спад на общия индекс. Понижение в цените спрямо февруари бе отчетено също при храните и безалкохолните напитки – с 0.5 %, и при облекло и обувки – с 0.8 %. От друга страна, енергийните стоки поскъпнаха по линия на по-високи цени на пропан-бутана като транспортно гориво с 4.8 %.³

Предвид текущата динамика и очакванията за международните цени на суровините, средногодишната инфлация през 2017 г. се очаква да бъде положителна от 1.2 %, като повишението на общото равнище на потребителските цени в края на периода се очаква да достигне 1.3 %. Очакваното нарастване на международните цени, подсилено от поевтиняването на еврото спрямо щ. долар, ще се отрази в по-високи вътрешни цени на енергийните стоки и храните. Те ще имат водещ положителен принос за инфлацията в края на годината. Цените в сферата на услугите се очаква слабо да нараснат, подкрепени от засилване на вътрешното търсене, докато нехранителните стоки (без енергийните) ще продължат да отчитат поевтиняване, макар и с по-бавен темп.

Средногодишното повишение на ХИПЦ през 2018 г. се очаква да бъде 1.3 %, като инфлацията ще се ускори до 1.7 % през 2019 г. и 1.8 % през 2020 г., при допускане за по-високи международни цени на петрола и неенергийните суровини и нарастване на вътрешното търсене.

Динамиката на кредита за частния сектор през последното тримесечие на 2016 г., както и текущото му развитие през 2017 г. доведе до ревизиране на очакванията на

² Пролетна макроикономическа прогноза 2017 г., Министерство на финансите, www.minfin.bg

³ Икономиката на България, месечен обзор март/2017 г., Министерство на финансите, www.minfin.bg

Министерство на финансите във възходяща посока спрямо актуализираната есенна прогноза на министерството за 2016 г. През 2017 г. се прогнозира темпът на растеж на паричното предлагане да достигне 8.1 %. Основание за това дават очакванията за продължаващо нарастване на валутните резерви на страната, както и на депозитите на резиденти в банковата система. В края на 2018 г. ръстът на широките пари ще се повиши до 8.4 % и ще продължи да се ускорява леко през прогнозния период до 8.9 % в края на 2020 г. Темпът на нарастване на депозитите ще остане близък до този на широкия паричен агрегат М3. Овърнайт депозитите ще запазят водеща роля за това, но приносът им ще се свива за сметка на депозитите с договорен матуритет и тези, договорени за ползване след предизвестие, които постепенно ще ускоряват растежа си до края на прогнозния период. Годишният темп на изменение на кредита за частния сектор беше отрицателен през цялото първо полугодие на 2016 г., но през второто тримесечие спадът започна да се забавя и в края на август отбеляза положителен ръст за първи път от началото на годината, който към края на декември бе 1.5 %.

През 2017–2020 г. кредитирането за частния сектор ще продължи да се развива възходящо, в синхрон с предвижданията за растеж на частното потребление, подобрена икономическа активност, ускорен растеж на вноса на стоки и ускоряване на ръста на частните инвестиции през 2018 г. В края на 2017 г. годишният темп на растеж на вземанията от частния сектор ще бъде 3.9 %, с по-голям принос от страна на вземанията от домакинствата. Ускорението спрямо 2016 г. ще бъде следствие едновременно както от подобрена среда от страна на търсенето, така и от страна на предлагането, в т.ч. продължаващо позитивно влияние на резултатите от проведените през 2016 г. преглед на качеството на активите и стрес тест на банките.

Очакванията са годишният ръст на вземанията от частния сектор да достигне 5.1 % в края на 2018 г. и 6.6 % в края на 2020 г., движен в по-голяма степен от вземанията от нефинансовите предприятия. Растежът на вземанията от домакинствата също ще следва тенденция на плавно ускорение. Положително влияние за това ще окаже нарастването на потреблението им, в синхрон с тенденциите на пазара на труда и прогнозирания растеж при компенсациите на един нает, който леко ще се ускорява след 2017 г.⁴

Международните валутни резерви нараснаха с 0.8 % през март 2017 г. и в края му достигнаха 24 млрд. евро. Банковите резерви продължиха да бъдат основният двигател за месечното им нарастване, като се увеличиха с 4.2 % спрямо месец по-рано. Кредитът за частния сектор продължи да ускорява темпа си през февруари 2017 г. и в края му отчете годишен растеж от 3.4 %, при 3.1 % месец по-рано. По-бързото му нарастване през първите два месеца на 2017 г. до известна степен се дължи на базов ефект, свързан с продажби и отписвания на кредити от страна на търговските банки през аналогичния период на предходната година. Кредитите за нефинансови предприятия и за домакинства допринесоха едновременно за по-високия ръст на частния кредит. Фирмените кредити ускориха растежа си от 1.6 % в края на януари до 1.8 % на годишна база. Сред компонентите на кредитите за домакинства, „други кредити“ ускориха темпа си на растеж в най-голяма степен. Той достигна 73.9 % на годишна база в края на февруари при 66.5 % в края на януари. Потребителските и жилищните кредити, от своя страна, отчетоха годишни растежи съответно от 3 % и 2 % при 2.8 % и 1.8 % месец по-рано. Понижението на годишна база на лошите и реструктурирани кредити достигна 8.6 % в края на февруари. Увеличението им спрямо предходния месец беше слабо и като

⁴ Пролетна макроикономическа прогноза 2017 г., Министерство на финансите, www.minfin.bg

цяло пропорционално на месечното увеличение общо на кредитите за нефинансови предприятия и домакинства. По този начин делът на лошите и реструктурирани кредити остана без промяна за трети пореден месец на ниво от 15.9 %.

Среднопретегленият лихвен процент по кредити се повиши за втори пореден месец през февруари 2017 г. и беше с 18 б.т. по-висок спрямо предходния месец. Възходящата динамика се дължеше изцяло на месечното нарастване с 33 б.т. на лихвения процент по деноминирани в евро фирмени кредити, докато тези по заемите в лева и щатски долари се понижиха спрямо януари. Месечният обем новоотпуснати кредити в корпоративния сегмент отбеляза повишение с 19.4 % в сравнение със същия месец на 2016 г. Цената на жилищните и потребителските кредити се понижи съответно със 17 и 12 б.т. Месечните обеми нови кредити от двата типа отбелязаха повишение спрямо отпуснатите през съответния месец на предходната година.⁵

13.2 Пазар на недвижими имоти

През месец април 2017 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ нараства с 1.9 пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и прогнозите им по отношение на строителната активност през следващите три месеца остават оптимистични. Производственият график е осигурен с договори за по-голям период от време в сравнение с три месеца по-рано - 5.9 месеца при 5.3 за януари. Подобряват се и очакванията на стопанските ръководители относно новите поръчки през следващите шест месеца. Основните фактори, ограничаващи развитието на бизнеса в сектора, продължават да бъдат свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша. Последната анкета отчита засилване на отрицателното влияние на фактора „недостиг на работна сила“.

По данни на агенцията за недвижими имоти Arco Real Estate броят на сделките с недвижими имоти за първото тримесечие на 2017 г. отчита ръст от 22.6 % спрямо аналогичния период от 2016 година. Тези обобщени данни затвърждават тенденцията за възходящ ръст на имотния пазар, която се наблюдава през цялата 2016 година.

Жилищни имоти

Според агенцията за недвижими имоти Arco Real Estate през първото тримесечие на 2017 г. се запазва вълната от активно строителство на нови жилищни сгради и комплекси, които да уплътнят недостига на качествено ново строителство в столицата. В резултат от тенденцията, започнала през 2016 г. за все по-изгодни предложения от страна на банките при ипотечното кредитиране, се наблюдава и повишен ръст на сделките „на зелено“, които се считат за по-рискови, но предвид повишаващите се цени на имотите – по-изгодни.

Забелязва се активно търсене на парцели с добро местоположение от страна на инвеститорите, като близостта на Метростанция, парк или главен булевард, имат ключово предимство.

Спрямо данните на Arco Real Estate се отчита ръст от 39,8 % в търсенето на жилищни имоти в София за първото тримесечие на 2017 г., спрямо аналогичния период на 2016 г. Интересът към къщи на територията на столицата представлява 3,76 % от общото търсене на жилища за периода, а останалите 96,23 % се разделят между другите типове

⁵ Икономиката на България, месечен обзор март/2017 г., Министерство на финансите, www.minfin.bg

жилищни имоти. В резултат от сключените в агенцията сделки най-активно е търсенето на 3-стайни жилища с площ 85-100 кв.м., като крайната им продажна цена е в диапазона 75 000 – 100 000 Евро. С минимална разлика им отстъпват 2-стайните с площ 50-65 кв.м. и крайна продажна цена от 45 000 до 65 000 Евро. Топ 5 на предпочитаните за покупка райони са Витоша (10,25 %), Белите брези (5,81 %), Изток (5,26 %), Център (4,16 %) и Банишора (3,60 %). При наемите се отчита най-висок интерес към 1-стайните и 2-стайните жилища със среден месечен наем в диапазона 275-320 Евро, а сред най-предпочитаните райони са Студентски град, Младост, Витоша, Дианабад и Дървеница.

Активността на пазара на жилищни имоти в град Варна се повишава осезаемо. Най-търсени от купувачите са 2-стайните и 3-стайните апартаменти. Близко половината от сключените в последните месеци сделки са на стойност между 30 000 и 50 000 Евро. Около 12-15 % от сделките се сключват с цел инвестиция.⁶

Според агенцията за недвижими имоти BULGARIAN PROPERTIES продажбите на жилища ново строителство продължават да съставляват над 50 % от общия обем на продажбите в София и интересът към тях остава висок.

На пазара вече са налични за продажба както сгради в начален етап на строителство, така и вече завършени сгради или такива, които скоро предстои да вземат разрешение за ползване. Цените на имотите се увеличават поетапно с напредването на строителството, а наличните жилища за продажба се изчерпват бързо и затова продажбите „на зелено“ все още са активни.

Съгласно наблюденията на екпертите от BULGARIAN PROPERTIES в началото на 2017 г. пазарната реалност е съвсем различна от тази при предходния възходящ цикъл и това е обусловено от икономическите фактори, които движат пазара. Определящо към момента е местното търсене. То се активизира в резултат на благоприятното въздействие на следните фактори:

1. Доходи и достъпност на жилищата

Коефициентът на достъпност на жилищата (цена на имотите към средна заплата в София) се запазва на нива 1.3 – 1.4, в каквито рамки се движи от 2012 г. насам. Най-нисък този коефициент е бил през първото тримесечие на 2015 г. (1.29). Т.е. имотите са били най-достъпни в началото на 2015 г., но и към момента коефициентът не е много променен.

В пика на предходния бум в края на 2008 г. този коефициент е достигнал стойност 3.4, което означава, че имотите в София са били 2.5 пъти по-малко достъпни от сега. В допълнение, нивото на безработица е под 7 %, което е най-ниското ниво от началото на кризата до момента. Това дава сигурност на хората за доходите им и стимулира потреблението и инвестиционната активност.

2. Банково кредитиране

Банковото кредитиране и неговата достъпност са сред най-силно влияещите фактори върху пазара. Лихвените проценти по жилищните кредити са на рекордно ниски нива - средно около 4.5 %. Обемът на банковото кредитиране за покупка на жилища нарасна с около 20 % в три поредни години и през 2016 достигна до обемите от 2006, а като дял от БВП на страната е около 2.5 %.

⁶ <http://www.arcoreal.bg>

В пика преди кризата жилищното кредитиране достигаше до 6 % от БВП, а лихвените проценти достигнаха до най-ниски нива около 7 %. В момента и като достъпност кредитите са много по-добри, и като обем се движат в по-устойчиви и разумни граници.

3. Издадени разрешителни за строеж

Издадените разрешителни за строеж на нови сгради са един от индикаторите, които показват в каква посока ще се диги предлагането и са важен показател за настроеността и перспективите за пазара като цяло. За 2016 г. в София са издадени около 700 разрешителни за строеж, като се увеличават с около 5 % спрямо година по-рано. Това е около 60 % от пиковите нива при предния бум, когато са били издавани по около 1 100 – 1 200 разрешителни за строеж на нови жилищни сгради в София на година.

Намирането на терени за строителство става все по-трудно и това ограничава бързото увеличение на предлагането и строителството на нови сгради. Към момента има цели квартали и то в атрактивни части на София, в които почти изцяло липсва предлагане на ново строителство. В резултат на това предлагането продължава да изостава от търсенето и това обяснява бързата продажба на новите проекти още в начална фаза – тенденция, която ще продължи и през 2017 г.

4. Чуждестранно търсене

Единственият фактор, който все още влияе в негативна посока, е отслабеният чуждестранен интерес. Макар да има признаци за неговото възстановяване и навлизане на чуждестранни инвеститори, все още обемът е малък, за да допринесе за положителен поток и да даде допълнителен тласък на пазара. Това от друга страна е донякъде и положително като тенденция, тъй като държи пазара по-близо до фундаментите му.

В обобщение на изложените данни може да се направи заключение, че към момента имотният пазар в София е балансиран, наличното търсене абсорбира новозапочналите проекти и пазарът е здравословен в средносрочна перспектива.⁷

Търговски площи

В анализ на Forton, стратегически партньор на Cushman & Wakefield за България, за пазара на търговски площи в страната през първото тримесечие на 2017 г., се посочва, че комплексът Grand Canyon на турската компания Garanti Koza, чието строителство започна на мястото на магазин Нова Деница в столичния квартал „Младост“, е най-значимият нов проект за изминалото тримесечие в София. Cushman & Wakefield Forton е ексклузивен агент по отдаването на търговската част, чиято площ е 40 000 кв. м. Концепцията включва микс от магазини, заведения и площи за развлечения в максимална близост и удобство за клиентите.

В резултат от ръста на потреблението и доходите търговците демонстрират нарастващ интерес за експанзия, сочат данните на Cushman & Wakefield Forton за пазара на търговски площи през първото тримесечие. Висока активност проявяват наемателите от всички пазарни сегменти. Докато бюджетните марки за мода и обувки търсят възможности в цялата страна, по-високият клас брандове се концентрират в София. Сред значимите откривания през първото тримесечие са били тези на Forever 21 в Serdika Center (1 400 кв. м) и на CCC в The Mall (900 кв. м).

⁷ <http://www.bulgarianproperties.com/>

В сегмента на бързо оборотните стоки хранителните вериги Billa, Lidl, Kaufland също търсят нови локации в цялата страна. Брандовете за дома и обзавеждане също са активни. Praktiker продължава експанзията си със самостоятелни магазини в страната, докато JYSK влиза в търговските центрове, където затварянето на Carrefour и Piccadilly е освободило големи квадратури.

Периодът е завършил без новооткрити площи, а наемният пазар е концентриран в съществуващите търговски центрове. Площта на модерните търговски центрове остава 738 000 кв. м. Предлагаането се очаква да нарасне в следващите години с откриването на Grand Canyon в София и Plovdiv Plaza в Пловдив. Под това име в началото на 2018 г. се очаква да отвори бившият мол Galleria Plovdiv, който в момента е затворен за цялостно преустройство.

На инвестиционния пазар големи придобивания на добре работещи търговски центрове са в процес на договаряне. Нивата на доходност остават стабилни – 8 %.⁸

Офисни площи

Съгласно анализа на Forton пазарът на офиси през първото тримесечие на годината отбеляза съществен ръст в усвояването на свободни площи. Проектите в строеж също нарастват, като част от тях се очаква да бъдат реализирани още в рамките на 2017 г.

Наемни сделки за близо 32 000 кв. м офиси са сключени в наблюдавания период, което представлява ръст от 43 % на годишна база. Основни наематели остават ИТ и ВРО компаниите с дял от 60 % от всички транзакции. Активното търсене в комбинация с недостига на готови първокласни площи предопределя и високия дял на сделки за офиси в процес на изграждане – 29 % от общия обем за тримесечието.

Разширенията на наетите площи бяха друг източник на активност през периода – примери са сделките на Cargill в SPS Tower и на Regiocom, които наеха 1500 кв. м в Benchmark Business Center. Интересът на наемателите е фокусиран основно върху първокласните площи, като това отразява политиката на много работодатели да привличат и задържат качествени служители с атрактивни условия на труд.

Завършените офиси през първото тримесечие са били ограничени, като единственият по-значим проект бе Collider Activity Center с 5 150 кв. м отдаваема площ. Макар до края на 2017 г. да се очаква завършването на 150 000 кв. м, недостигът на клас А офиси продължава. По-голямата част от тези площи са планирани за втората половина на годината, поради което сделките за офиси в строеж ще се запазят като тенденция. Към момента в процес на изграждане са над 300 000 кв. м. Сред по-значимите проекти, започнати в първото тримесечие на 2017 г., е Сграда 15 на Business Park Sofia с отдаваема площ от 20 800 кв. м.

Делът на свободните площи в столицата се задържа около 9.6 %. Наемите също остават стабилни – 13 евро на кв. м месечно за офиси клас А.⁹

Данните на агенцията за недвижими имоти Arco Real Estate относно равнището на наемите са аналогични. Техните анализатори отчитат следните тенденции: наемните нива за клас А офис площи остават стабилни - 13 Евро /м² за CBD, 12 Евро/м² - широк

⁸ www.forton.bg

⁹ www.forton.bg

център и 11 евро/м² - Крайградски зони. Клас Б сгради следват също тенденция на стабилизиране по отношение на исканите наеми, като нивата са в диапазона от 6 до 9 Евро/м² в зависимост от местоположението им. Клас ААА проекти, които отговарят на изискванията на международните компании, остават на предишните си нива между 12 до 14 Евро/м².¹⁰

Ваканционни имоти

Според агенцията за недвижими имоти Arco Real Estate изминалата 2016 г. е донесла цялостно стабилизиране на пазара на ваканционни имоти в страната. Цените са се задържали без съществени промени, а интересът от страна на купувачите е бил устойчив. Тези тенденции дават основания за оптимистични очаквания за 2017 г., в случай, че геополитическата картина не претърпи нови сътресения. Условието на ваканционния пазар в България са и се очаква да стават все по-благоприятни през 2017 г. и от гледна точка на конкурентната среда. След събитията в Турция, за руските граждани, югоизточната ни съседка вече не е толкова предпочитана дестинация за ваканционен престой. В този смисъл страната ни няма конкурент с идентични характеристики. Освен руския контингент от купувачи вече все по-често се забелязва и интерес от страна на български семейства, които инвестират лични средства в имот за отдаване под наем и лично ползване.

В резултат на обобщени данни на Arco Real Estate за първото тримесечие на 2017 г. около 7 % от постъпилите в агенцията имоти са на Българското Черноморие. От тях близо 37 % са обекти, находящи се в к.к. Слънчев бряг. Предлагат се предимно 3-стайни жилища между 70-100 кв.м. със средна офертна продажна цена от около 95 000 евро.¹¹

Без съществено движение остава пазарът в зимните куророти съгласно обзора на Green Life Development & Resorts. Налице са отделни купувачи, които се възползват от ниските цени, за да купят апартамент за собствено ползване. Пазарът е почти изцяло вторичен, а клиентите са предимно българи.

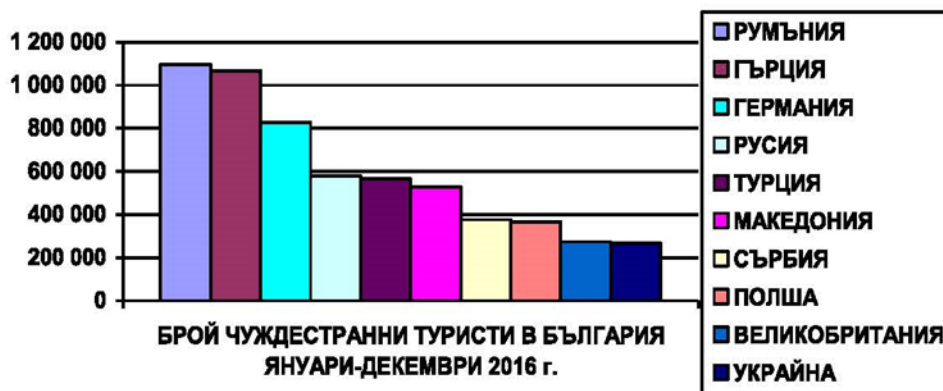
13.3 Туризм

През периода януари – декември 2016 г. България е посетена общо от 8 251 995 чуждестранни граждани (без транзитно преминалите). Техният брой е с 16,2 % повече спрямо същия период на 2015 г. Увеличение има при посещенията с цел почивка и ваканция, като са реализирани 5 117 472 посещения и ръст от 19,9 % и при посещенията с цел гостуване – 678 586 посещения и ръст от 27,9 %. Посещенията с цел бизнес са 1 421 109, като те се увеличават с 19,4 %.

През периода януари - декември 2016 г. страните от Европейския съюз продължават да са най-важният генериращ пазар за международен туризъм на България с относителен дял 61,0 % и общ обем от 5 036 064 туристи (ръст от 19,5 %).

¹⁰ <http://www.arcoreal.bg>

¹¹ <http://www.arcoreal.bg>



Приходите от международен туризъм в текущата сметка на платежния баланс по данни на БНБ за периода януари - ноември 2016 г. възлизат на 3151,9 млн. евро, което е с 15,4 % повече в сравнение със същия период на 2015 г. Разходите на българските граждани за пътувания в чужбина за периода януари - ноември 2016 г. са общо 1135,9 млн. евро или с 20,7 % повече спрямо същия период на 2015 г.¹²

През 2016 г. туристическият сектор в страната претърпя доста промени, произтичащи от кризисните събития в Европа, Египет и Тунис, войната в Сирия и кризата Русия – Турция, довели до промяна в плана на пътуванията за над 28 млн. туристи към тези дестинации. Само Турция изгуби 15 млн. посетители, а Франция и Белгия – 10 млн. На този фон България отбеляза рекордния ръст от 16.2 % при 8.3 млн чуждестранни туристи пребивавали в страната, от които с цел „почивка и екскурзия“ около 5.1 млн.

През 2016 г. се наблюдава значителен ръст в параметъра средна заетост, което се дължи на два фактора – увеличаване на броя на пребивавалите туристи и засилените проверки на Националната агенция по приходите (НАП), Държавната агенция за национална сигурност, Комисията за защита на потребителите, Комисията за безопасност на храните, Министерството на вътрешните работи и Министерството на туризма. През 2016 г. като положителна тенденция се оценява и общото увеличаване на параметъра средна дневна цена (ADR), който се увеличава през август. Във върха на летния сезон средна дневна цена на продадено легло в двойна стая се увеличава от 50.27 лева на 51.19 лева, или с 1.8 %. София(град) остава с най-висока средна дневна цена на легло в дв. стая от 65.64 лв. Приходите от нощувки през август 2016 г. достигат 298.9 млн. лв., или с 13.2 % повече в сравнение с август 2015 година. Регистрирано е увеличение на приходите както от чужди граждани, така и от български - съответно с 7.7 и 16.4 %.

Особено внимание следва да се обърне и на вътрешния туристически пазар. България генерира годишно около 5.4 млн. пътувания на български граждани в чужбина – главно в Гърция, Турция и страните от ЕС. През 2016 година вътрешния пазар осигури над 17.4 млн пътувания на туристи и екскурзианти (еднодневни посетители) във вътрешността на страната. От началото на летния сезон до края на м. август 2016 г. в страната са почивали 5.7 млн български граждани с цел „почивка и екскурзия“ и „посещение при роднини и приятели“. Приходите от тях възлизат на 1.4 млрд. лева, което прави средно по 245 лева на турист. Големи събития като фолклорните фестивали в Рожен, Копривщица, Жеравна, Стара Загора, Карлово и Казанлък генерираха над 2.2 млн. пътувания, свързани с

¹² <http://www.tourism.government.bg/bg/kategorii/prouchvaniya-i-analizi>

традициите и обичаите и богатото фолклорно наследство. Над 180 други фестивала, организирани по Оперативните програми на ЕС, свързани с развитието на селските общини, активизираха програми свързани с етнографския, кулинарния, младежкия, екстремния еко и др. видове туризъм. Много от фестивалите бяха свързани със съвременните изкуства. Каварна, Банско, Бургас, Велико Търново, София, Пловдив, Поморие, Смолян и Правец представиха различни програми, свързани с тематики, вариращи от оперното изкуство до съвременния джаз. Резервите в целогодишно предлаганите форми на балнео, СПА и уелнес туризма и културния туризъм са известни, но не добре представени на българския туристически пазар. Като цяло 2016 година беше белязана с липса на маркетингова комуникационна стратегия, насочена към българския пазар - както на Българската черноморска ривиера, така и на българските СПА и Зимаски туристически дестинации.

В края на 2016 г. туристическият бранш декларира редица мерки за подобряване на туристическото предлагане. Водещите туристически сдружения – Националният борд по туризъм (НБТ) и Българският съюз за балнео спа и уелнес (БСБСПА) представиха пакет от мерки с хоризонт 2026 година за създаване на допълнителни условия за подобряване на местните икономики и създаване на нови работни места за целогодишен туризъм. За постигането на тази цел организациите декларират готовност да създадат необходимата организация за гарантиране от страна на бизнеса на допълнителни нискотарифни и чартърни полети в месеците извън активния летен сезон, съвместно с общините и държавата в качеството им на собственик на туристически атракции - публична държавна и общинска собственост, представляващи исторически, археологически и архитектурни атракции, чудеса на природата и на минералните ресурси, отдавани на концесия. Икономическите ползи от тези мерки надхвърлят 1.5 млрд. евро, като целят неутрализиране на асиметрията в заетостта и създаване на условия за целогодишен туризъм. НБТ и БСБСПА подкрепят идеята за създаване на Туристически бизнес паркове върху платформата на Закона за туризма (2013), за опазване на екосистемите и предоставяните от тях услуги, включително за извършване на доброволно плащане за екосистемни услуги от страна на бизнеса. Организациите са убедени, че няма конфликт между опазването на природата и осъзнаването на нейната стойност, от една страна, и печелившото развитие на бизнеса, от друга.

През 2017 г. се очаква туризмът като структуроопределяща индустрия за българската икономика, която генерира близо 12,5 % от БВП, да продължи да се развива успешно и да осигури висока трудова заетост, както постоянна, така и временна.¹³

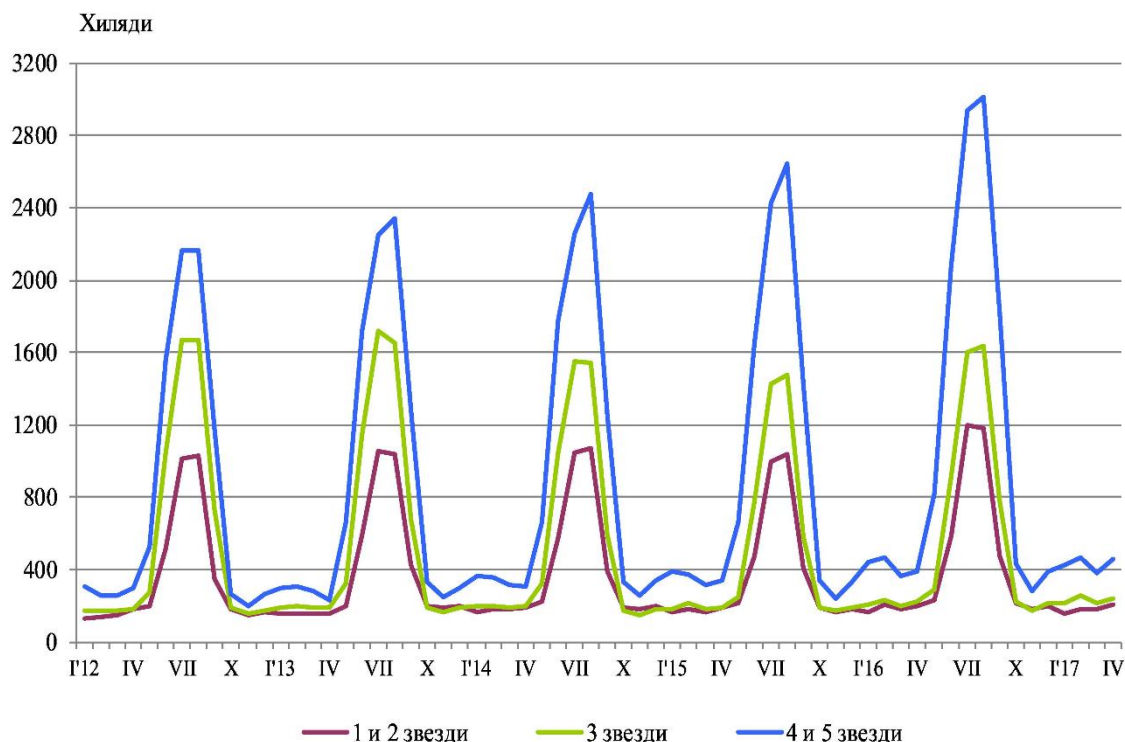
Хотелиерство

В сектора на хотелиерството се очертават тенденции на нарастване на приходите. През април 2017 г. в страната са функционирали 1 965 места за настаняване с над 10 легла - хотели, мотели, къмпинги, хижи и други места за краткосрочно настаняване. Броят на стаите в тях е 67.2 хил., а на леглата - 148.7 хиляди. В сравнение с април 2016 г. общият брой на местата за настаняване, функционирали през периода, намалява с 1.0 %, а на леглата в тях - с 1.4 %. Общият брой на нощувките във всички места за настаняване, регистрирани през април 2017 г., е 908.0 хил., или с 11.5 % повече в сравнение със същия месец на предходната година, като най-голямо увеличение на нощувките (с 18.3 %) се наблюдава в местата за настаняване с 4 и 5 звезди. През април 2017 г. в хотелите с 4 и 5

¹³ <http://tradenews.bg/wps/portal/tradenews/business/Turism%204>

звезди са реализирани 73.1 % от общия брой нощувки на чужди граждани и 36.1 % - на българи. В местата за настаняване с 3 звезди са осъществени 18.9 % от нощувките на чужди граждани и 31.0 % - на българи, докато в останалите места за настаняване (с 1 и 2 звезди) те са съответно 8.0 и 32.9 %.

Реализирани нощувки по категории на местата за настаняване и месеци

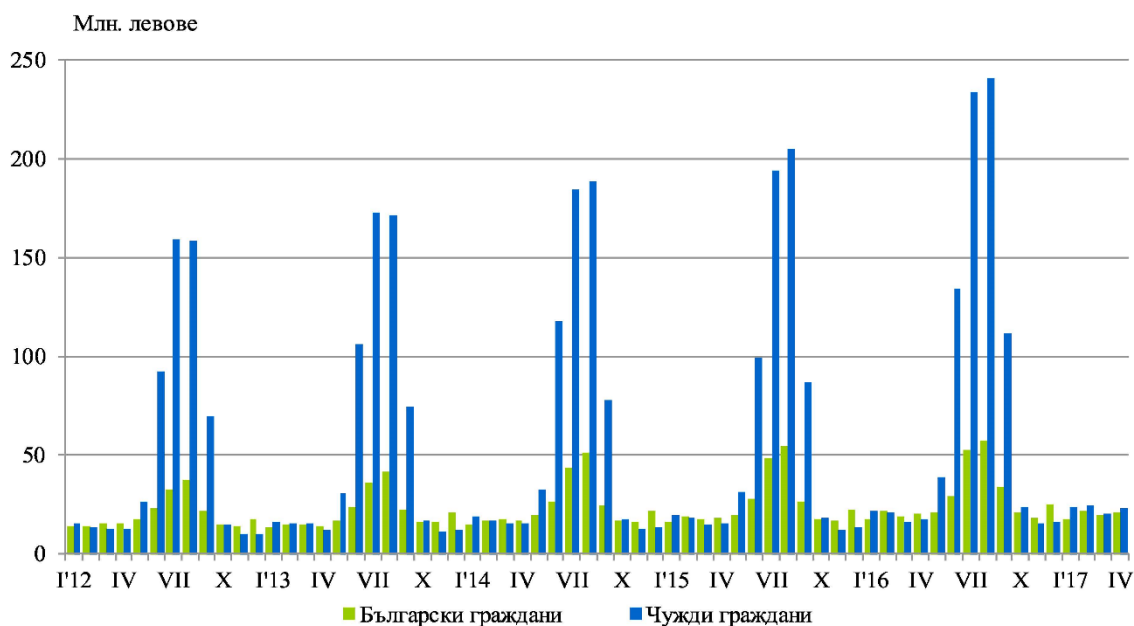


Пренощувалите лица в местата за настаняване през април 2017 г. се увеличават с 5.3 % в сравнение със същия месец на 2016 г. и достигат 435.5 хиляди. От всички пренощували лица 64.7 % са българи, като по-голямата част от тях (64.2 %) са нощували в места за настаняване с 1 и 2 или 3 звезди и са реализирали средно по 1.9 нощувки. Пренощувалите чужденци са 153.5 хил., или със 17.2 % повече в сравнение с април 2016 г., като 72.0 % от тях са нощували в хотели с 4 и 5 звезди и са реализирали средно по 2.4 нощувки.

Общата заетост на леглата в местата за настаняване през април 2017 г. е 23.9 %, като се увеличава с 2.0 процентни пункта в сравнение с април 2016 година. Най-висока е заетостта на леглата в хотелите с 4 и 5 звезди - 28.8 %, следвани от местата за настаняване с 3 звезди - 25.5 %, и с 1 и 2 звезди - 16.6 %.

Приходите от нощувки през април 2017 г. достигат 44.2 млн. лв., или с 16.9 % повече в сравнение с април 2016 година. Регистрирано е увеличение на приходите както от чужди граждани - с 32.9 %, така и от български - с 3.1 %.

Приходи от нощувки в местата за настаняване по месеци



Статистическите данни показват тенденция на нарастване на приходите от нощувки през първите четири месеца на 2017 г. спрямо съответните месеци на 2016 г., като приходите от нощувки от чуждестранни граждани нарастват с по-големи темпове спрямо приходите от нощувки от български граждани.

Цифровите показатели за София за месец април март сочат, че в столицата пренощуващите в хотели туристи са били близо 98 хил. при близо 84 хил. за същия месец на 2016 г. респективно постъпленията от тях са били за 13.7 млн. лв. при 11.1 млн. лв. през април миналата година. През март в хотелите в столицата са пренощували над 90 хил. души при 49 хил. година по-рано. Съответно това е довело и до ръст на приходите от нощувки, които са достигнали 12.88 млн. лв. през април 2017 г. при 7.84 млн. лв. през април 2016 г.¹⁴

Тенденцията за нарастване на хотелиерския отрасъл е валидна и за предходните месеци в цялата страна отчита НСИ.

Освен заради раздвижването на бизнес пътуванията хотелиерският бизнес отчита сериозно увеличение и заради огромния скок на почивки след експанзията на нискотарифните превозвачи. Според становище на Министерството на туризма зимният сезон завърши с увеличение на туристите и приходите, като това се дължи най-вече на ръста на почиващите от съседните на България държави.

¹⁴ www.nsi.bg

Голф туризъм

България все по-често е споменавана като една от добрите дестинации за голф туризъм в Европа. Само за няколко години в страната бяха изградени голф игрища от световна класа, а невероятното съчетание от красива природа и благоприятен климат превръщат голф комплексите в оазиси на спорта, СПА удоволствията и активната почивка. Голф игрища в България има както в близост до морския бряг, така и в планината. Голф комплексите в България предлагат също много добри условия за настаняване и разполагат с модерни СПА центрове и възможности за релаксация. Голф комплексите са оборудвани според най-високите стандарти и предлагат разнообразни услуги.

В момента в България функционират осем голф игрища, които предлагат голф инструктори, сертифицирани от Professional Golf Association. Разположението на голф игрищата в България дава възможност на любителите на този спорт да опознаят и изпробват възможностите на морския и планинския туризъм. Голф игрищата в района на крайбрежието (три на брой) се намират близо до Балчик и Каварна, като в близост е и морската столица на България - Варна, а около нея са разположени световноизвестни морски курорти като Златни пясъци и Албена. Друга част от голф игрищата са построени в планински местности на територията на страната с оглед съчетаване и на планински туризъм. Близостта на някои от голф клубовете до столицата София и удобните транспортни връзки също са предпоставка за превръщането на България във все по-предпочитана голф дестинация.¹⁵

Голфът не само привлича по-висок клас туристи, но и двойно удължава летния сезон на морето (9-11 месеца). Сред приоритетите на Министерството на туризма е провеждането на политика за насърчаване и популяризиране развитието на голф туризма, както и създаването на подходяща инвестиционна среда за изграждане на необходимия брой игрища. Една от ключовите цели на ресорното министерство е да работи в посока за въвеждането на по-облекчени процедури, по които да бъдат реализирани проектите на големите инвеститори в сектора.

България е търсена голф дестинация от Великобритания, Ирландия, Румъния, Русия, Украйна, Македония. Потенциални пазари са и Скандинавските страни, Германия и Франция, откъдето се очаква ръст на голф туристи.

Хазартна индустрия

Според данни на НСИ през 2016 г. игралната индустрия в България затвърди позициите си на устойчиво развиваща се. Потенциалът на игралния туризъм, ежегодно бива успешно разгръщан. Пример за това е черноморският, пловдивският, софийският регион, както също и регионът около Свиленград, който поради близостта си до границата с Турция, привлича групи туристи целогодишно. Казината осигуряват работа и доходи на много хора, а статистическите данни сочат нарастване на туристи, предпочели България като атрактивна дестинация с бързоразвиващи се темпове в хазартния туризъм. Според данни на Министерството на финансите ръстът в този отрасъл за изминалата година е в размер на 7 %, по прогнозни данни за настоящата 2017 година се предвижда нарастване на приходите от хазартния туризъм в размер на 10 %.

По данни на Държавната комисия за хазарта (ДКХ) платените за 2016 г. данъци само от онлайн хазарт достигат около 125 млн. лв., а от наземен хазарт - около 80 млн. лв.

¹⁵ <http://www.bulgariatravel.org/>

България има сериозно предимство що се отнася до хазартния туризъм. Геополитическото положение на България е на кръстопът и забраната за хазарт в съседните територии е сред основните конкурентни предимства на България в този сектор. Една от причините повечето от казината в страната да бъдат концентрирани в южна България и районите по Черноморието е възможността за съчетаване с балнео и спа услуги. Голяма част от хазартните фирми имат връзки с туроператори от съседни държави и привличат организирани групи от април до края на септември.

13.4 Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Проспекта

Към датата на настоящия документ „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД все още не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти, в т.ч. не е разработвало инвестиционни проекти и не е осъществявало строителна дейност, съответно не е реализирало продажби и не е формирало разходи във връзка с основната си дейност.

Поради гореописаните обстоятелства не могат да бъдат посочени тенденции относно производство, продажби и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на този документ за компанията-майка „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД.

По отношение на останалите дружества в Групата, основно дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД и неговото дъщерно дружество „Голф Клуб“ ЕООД, не са настъпили значителни тенденции в реализираната дейност, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Проспекта.

13.5 Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година

На мениджмънта на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Дружеството и на Групата за 2017 г.

Дейността на Дружеството и на Групата като цяло ще зависи основно от реализиране на намерението акциите на компанията-майка да бъдат допуснати до търговия на регулирания пазар и изпълнението на заложената бизнес стратегия.

14 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

В проспекта не са представени прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

15 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО**15.1 Информация за Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД**

Съгласно разпоредбите на Търговския закон и Устава на Дружеството, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД се състои от три физически лица.

Към датата на изготвяне на този Проспект Съветът на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД се състои от посочените в таблицата по-долу лица, а именно:

Пуи Сзе Джози Лок

Длъжност:	Изпълнителен директор на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, Председател на Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК.
Служебен адрес:	Гр. София, бул. „Джеймс Баучър“ № 103, ет. 1
Образование:	През 1999 г. е завършила Политехнически университет на Хонг Конг със специалност недвижими имоти.
Квалификация:	Геодезист
Професионален опит:	Пуи Сзе Джози Лок има над 10-годишен професионален опит в сферата на недвижимите имоти. От юли 2011 г. до настоящия момент тя е изпълнителен директор и Директор „Маркетинг и бизнес развитие“ на BMA Investment Group Limited, дружество опериращо и извършващо инвестиции в туризма и туристическата индустрия. Говори английски, кантонски език и мандарин.
Основни дейности извън Емитента	Изпълнителен директор и Директор „Маркетинг и бизнес развитие“ на BMA Investment Group Limited от юли 2011 г. до настоящия момент. Член на Съвета на директорите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501 – от 28.01.2014 г. до настоящия момент и изпълнителен директор на дружеството през периода от 28.01.2014 г. до 25.04.2014 г. и от 16.06.2014 г. до момента. Директор (от 31.03.2015 до настоящия момент) и съдружник (от 15.04.2015 до настоящия момент), притежаваш 66 % от капитала на Бест Уел Кепитъл Инвестмънт Лимитед, дружество, регистрирано съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. № 2209338.
	Управител на:

	<p>„Света София Ризорт“ ЕООД, ЕИК 202868809 – от 21.12.2013 г. до настоящия момент;</p> <p>„Модерн Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 203044790 – от 07.05.2014 г. до настоящия момент;</p> <p>„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 203045038 – от 07.05.2014 г. до настоящия момент;</p> <p>„Витоша Интернешанъл“ ЕООД, ЕИК 203045119 – от 07.05.2014 г. до настоящия момент;</p> <p>"Глобал Ленд Инвестмънт Лимитед" ЕООД, ЕИК 202907742 – от 27.01.2014 г. до настоящия момент.</p>
Други участия в дружества и прекратени последните 5 години участия	<p>Пуи Сзе Джози Лок няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.</p>

Хо Йе Юнис Чан

Длъжност:	Зам.-Председател на Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД;
Служебен адрес:	Гр. София, бул. „Джеймс Баучър“ № 103, ет. 1
Образование:	Завършила е Университет „Саймън Фрейзър“, Канада през 1999 г. с бакалавърска степен в хуманитарните науки.
Квалификация:	Бакалавър
Професионален опит:	От октомври 2007 г. до настоящия момент е изпълнителен директор на VMA Investment Group Limited, дружество опериращо и извършващо инвестиции в туризма и туристическата индустрия.
Основни дейности извън Емитента	<p>Член на Съвета на директорите (от 28.01.2014 г. до 25.04.2014 г. и от 05.02.2015 г. до момента) и представляващ (от 05.02.2015 г. до момента) на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД;</p> <p>Към датата на изготвяне на проспекта, Хо Йе Юнис Чан е Директор на следните дружества:</p> <p>ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. № S017541 – директор от 03.06.2008 г. до настоящия момент;</p> <p>КЕПИТАЛ ГРАНД КОРПОРЕЙШЪН ЛИМИТИД, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на</p>

Хонг Конг, с рег. № 2210937 – от 31.03.2015 – до настоящия момент;

ГРАНД РАЙС ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ИНВЕСТМЪНТ ЛТД, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. № 2199258 – директор от 03.06.2016 до настоящия момент;

„БЕТЪР КРАУН ЛИМИТЕД“, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. № 2103577 – директор от 14.11.2016 до настоящия момент;

ЛОЯЛ ПАУЪР ИНВЕСТМЪНТ ЛИМИТЕД, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752 – директор от 01.04.2016 до настоящия момент;

VMA Investment Group Limited – изпълнителен директор от октомври 2007 г. до настоящия момент;

Стейбъл Сمارт Лимитед, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Британските Вирджински острови, учредено на 11.10.2012 г. с рег. № 1737912 – директор от 17.11.2016 до настоящия момент.

Към датата на изготвяне на проспекта, Хо Йе Юнис Чан участва като съдружник в следните дружества:

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед - притежава 10 % от капитала от 03.06.2008 г. до настоящия момент;

Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед – притежава 33,3 % от капитала от 14.04.2015 до настоящия момент;

<p>Други участия в дружества и прекратени последните 5 години участия</p>	<p>в Извън посочените дейности извън Емитента Хо Йе Юнис Чан няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.</p>
---	---

Минг Ю Чинг

Длъжност:	Член на Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД
Служебен адрес:	Гр. София, бул. „Джеймс Баучър“ № 103, ет. 1
Образование:	Завършил е Хонг Конгския Университет със специалност магистър по право, както и следдипломна специализация по право в същия университет

Квалификация:	Получил е право да упражнява дейност като адвокат в Хонг Конг през 1993 г. и в Англия и Уелс през 1997 г.
Професионален опит:	Минг Ю Чинг е правен консултант на редица търговски дружества и финансови институции. Бил е председател на South China Athletic Association, юридическо лице с нестопанска цел.
Основни дейности извън Емитента	<p>Член на Съвета на директорите и представляващ на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – от 21.11.2016 г. до момента;</p> <p>Към датата на изготвяне на проспекта Минг Ю Чинг е Директор на следните дружества:</p> <p>Бетър Краун Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. № 2103577 – директор от 16.04.2015 до настоящия момент;</p> <p>Стейбъл Сمارт Лимитед, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Британските Вирджински острови, учредено на 11.10.2012 г. с рег. № 1737912 – директор от 15.04.2015 до настоящия момент;</p> <p>Към датата на изготвяне на проспекта, Минг Ю Чинг е съдружник в следните дружества:</p> <p>Стейбъл Сمارт Лимитед, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Британските Вирджински острови, учредено на 11.10.2012 г. с рег. № 1737912 – съдружник, притежаващ 100 % от капитала през периода от 16.04.2015 до 28.12.2016 и притежаващ 42,5 % пре периода от 29.12.2016 до настоящия момент.</p>
Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия	Извън посочените дейности извън Емитента Минг Ю Чинг няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.

15.2 Висши ръководители на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 15.1.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в тримесечен срок от придобиване на публичен статут ще назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, който трябва да отговаря на съответните изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на този документ „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД няма назначени служители по трудов договор.

15.3 Фамилни връзки между посочените в т. 15 от този документ лица

С оглед следване на правилата за добро корпоративно управление и при спазване изискванията за липса на конфликт на интереси не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между членовете на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

15.4 Декларации на членовете на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

С подписването на този документ членовете на Съвета на директорите декларират, че:

- ✓ не са осъждани за измама през последните пет години, включително и не са осъждани за каквото и да било престъпление от общ характер.
- ✓ не са били, включително и през последните пет години, членове на управителен или контролен орган, членове на административен орган или служители, заемащи ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация;
- ✓ не са били официално публично инкриминирани и не са им налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както и не са им налагани принудителни административни мерки;
- ✓ не са лишавани от съда от правото си да бъдат членове на управителни или контролни органи, членове на административни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

15.5 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента

Не са налице конфликти на интереси и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в това им качество и техните частни интереси и/или задължения.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица, в съответствие с която членове на Съвета на директорите са избрани като такива.

Членовете на Съвета на директорите не са приемали ограничения за разпореждане с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не е учредявало опции върху свои ценни книжа. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

15.6 Промяна в акционерната структура на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е учредено на 10.11.2008 г. и е вписано на 18.11.2008 г. в Търговския регистър с ЕИК 200478388. Дружеството е учредено с капитал 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка. Капиталът на дружеството е изцяло внесен към датата на регистрацията му.

Учредители на Дружеството са Василиос Мухтарис (49 999 бр. акции или 99.998 % от капитала) и Димитриос Бинтудис (1 акции или 0.002 % от капитала).

През 2009 г. – 2013 г. Василиос Мухтарис намалява участието си в капитала на Дружеството като делът му в капитала става 91.998 % (45 999 бр. акции) в резултат на

прехвърляне на 4,000 акции (8.000 % от капитала), като Теодорос Десиприс придобива 2,450 бр. акции (4.900 % от капитала), Димитриос Бинтудис придобива 951 бр. акции (1.902 % от капитала) и Атина Зампа придобива 600 акции (1.200 % от капитала).

През 2014 г. собствеността върху мажоритарния пакет акции на Дружеството е сменена неколкократно:

На 27.02.2014 г. Константинос Колокасидис придобива 49 999 бр. акции (99.998 % от капитала) на Дружеството.

На 04.03.2014 г. „Юникорн кепитъл“ ЕООД придобива 99.998 % (49,999 броя акции) от капитала на Дружеството.

На 06.03.2014 г. акционерният състав на „Уелкъм Холдингс“ АД се променя напълно, като 95 % (47 500 броя) от акциите в капитала на Дружеството са придобити от Кит Синг Стиван Ло, а останалите 5 % (2 500 броя) от акциите в капитала – от Иван Тодоров Иванов.

На 14.03.2014 г. между акционерите Кит Синг Стивън Ло и Иван Тодоров Иванов е сключено споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на „Уелкъм Холдингс“ АД чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас.

Чрез сделка на БФБ – София АД с дата на сетълмент 22.05.2015 г. акционерите Кит Синг Стивън Ло, притежаващ 47 500 броя акции и Иван Тодоров Иванов, притежаващ 2 500 броя акции от капитала на Дружеството прехвърлят своите акции на следните юридически лица:

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед придобива 29 000 броя акции, представляващи 58 % от капитала на Дружеството;

Бетър Краун Лимитед придобива 15 000 броя акции, представляващи 30 % от капитала на Дружеството;

Гранд Райс Интернешънъл Инвесмънт Лтд придобива 2 500 броя акции, представляващи 5 % от капитала на Дружеството;

Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид придобива 1 500 броя акции, представляващи 3 % от капитала на Дружеството;

Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед придобива 1 000 броя акции, представляващи 2 % от капитала на Дружеството;

Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед придобива 1 000 броя акции, представляващи 2 % от капитала на Дружеството.

Мажоритарният акционер Кит Синг Стиван Ло прехвърля акциите си на компании от Хонг Конг и Макао, които оперират на същите пазари и имат подобен опит в реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти. Въпреки че г-н Ло не притежава акционерно участие в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД продължава да е в трайни търговски отношения с групата на Емитента, като оказва нужната стратегическа и финансова подкрепа на групата. Дружеството не счита, че ефектът на напускането му е съществен, доколкото не е налице промяна в мениджмънта на компанията в лицето на изпълнителния директор на Емитента Пуи Сзе Джози Лок, нито в инвестиционните намерения и планове на Дружеството, което до момента следва и изпълнява постоянна и целенасочена инвестиционна стратегия, заложена още от Стиван Ло като мажоритарен акционер в Дружеството.

На 29.05.2015 г. между акционерите Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Бетър Краун Лимитед, Гранд Райс Интернешънъл Инвесмънт Лтд, Бест Уел Кепитал Инвестмънт

Лимитид, Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед и Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед е сключено споразумение за обща политика на управление на Дружеството чрез съвместно упражняване от страните на правата им на глас в общото събрание на емитента. След отписване на Дружеството от регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е сключено споразумение за прекратяване на споразумението за обща политика на управление между горепосочените акционери.

Към 31.12.2015 г. акционерно участие в Емитена притежават и Красимир Петров Гергов, притежаващ 200 броя акции и Уинг Сзе Тсе, притежаваща 300 броя акции от капитала на Дружеството. Красимир Гергов и Уинг Сзе Тсе придобиват акциите от акционера Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед. В резултат на това и след като се е разпоредило с 500 от притежаваните общо 1000 броя акции от капитала на Емитента, към 31.12.2015 г. Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед притежава 500 броя акции от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

До настоящия момент с леки изменения в процентното съотношение, акционерната структура в капитала на Дружеството е същата. От учредяването на Дружеството са проведени две увеличения на неговия капитал. Първото проведено увеличение на капитала е в резултат на упражнени варианти от издадената от „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД емисия, в резултат на което капиталът на Емитента е увеличен от 50 000 лв. на 54 000 лв. В резултат на това увеличение не е налице промяна в контрола, упражняван върху Емитента.

Непосредствено преди проведеното второ увеличение на капитала на Дружеството с нови 2 151 413 000 акции, към 23.03.2017 г. акционерът Бетър Краун Лимитед упражнява контрол върху емитента, притежавайки 36 720 броя акции или 68 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Акционерът Профит Бест Инвестмънт Лимитед притежава 7 180 броя акции или 13,30 % от капитала на Дружеството.

Второто проведено увеличение на капитала е в резултат на извършен апорт под формата на вземания срещу „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, в резултат на което капиталът на Дружеството е увеличен от 54 000 лв. на 2 151 467 000 лв. След проведеното увеличение на капитала, контрол върху емитента отново се упражнява от акционера Профит Бест Инвестмънт Лимитед. След проведените увеличения на капитала и към датата на изготвяне на настоящия документ, акционерната структура на Дружеството е, както следва:

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. № S017541, със седалище и адрес на управление - Авенида Да Праиа Гранде № 409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, притежава 1 247 826 882 броя акции с право на глас, представляващи 58 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Бетър Краун Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. № 2103577, със седалище и адрес на управление - Хонг Конг, Уанчай, 188 Хенеси Роуд, ет. 11, кула 188, притежава 645 460 620 броя акции с право на глас, представляващи 30 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. № 2199258, със седалище и адрес на управление - Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг притежава 107 573 350 броя акции с право на глас, представляващи 5 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление - Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, притежава 64 543 850 броя акции с право на глас, представляващи 3 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. № 2210937, със седалище и адрес на управление - Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг притежава 43 030 798 броя акции с право на глас, представляващи 2 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление - Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг притежава 43 031 000 броя акции с право на глас, представляващи 2 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

Уинг Сзе Тсе, родена на 27.08.1983 г. в Хонг Конг, притежаваща паспорт № K03941482, издаден на 15.03.2014 г. от Хонг Конг, специален административен район на Китай, валиден до 15.03.2024 г. притежава 300 броя акции с право на глас, представляващи 0 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

Красимир Петров Гергов притежава 200 броя акции с право на глас, представляващи 0 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

16 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

За изминалата 2016 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали годишно възнаграждение.

На членовете на СД на Емитента не са изплащани обезщетения в натура за 2016 г.

Сключените договори на членовете на Съвета на директорите с Емитента не предвиждат обезщетения или други компенсации при прекратяването на заетостта.

Емитентът не заделя и не начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, включително и в натура.

Не са възникнали задължения на емитента за условни и/или разсрочени възнаграждения, както и за изплащане на пенсии и други подобни обезщетения.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за представяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на Директорите.

За изминалата 2016 г. в рамките на икономическата група на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД са изплащани възнаграждения единствено на управителите на „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД в общ размер от 29 305.31 лв., от които заделените, начислени и изплатени суми за данъчни и осигурителни задължения върху изплатените възнаграждения са в размер на 2 930.56 лв.

17 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

17.1 Мандат на Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД

Съветът на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД се състои от 3 лица, избирани последователно от общото събрание на акционерите на Дружеството и е с мандат 5 (пет) години. Срокът, за който лицата са избрани за членове на Съвета на директорите, изтича на 27.06.2019 г.

Член на СД	Настоящ мандат	
	Начало	Край
Пуи Сзе Джози Лок	27.06.2014 г.	27.06.2019 г.
Хо Йе Юнис Чан	08.06.2015 г.	27.06.2019 г.
Минг Ю Чинг	24.03.2017 г.	27.06.2019 г.

Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

17.2 Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Не е предвидено изплащане на компенсация или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

17.3 Одитен комитет и комитет за възнагражденията

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 27.06.2014 г. е възложено на Съвета на директорите на Дружеството да изпълнява функциите на одитен комитет. Съгласно устава на Дружеството, мандатът на одитния комитет е тригодишен. Във връзка с новите изисквания към одитните комитети на предприятията от обществен интерес, приети със Закона за независимия финансов одит (обнародван в ДВ. бр. 95 от 29.11.2016 г.) и след придобиване на публичен статут, Дружеството ще избере одитен комитет, съставляващ от лица, които отговарят на изискванията на закона и са независими спрямо „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД.

Към настоящия момент дружеството не е учредило комитет за възнагражденията. Съветът на директорите на Дружеството е разработил политика за възнагражденията, която предстои да бъде утвърдена с решение на акционерите, което следва да бъде прието на редовното годишно Общо събрание на акционерите.

17.4 Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.

В края на 2009 г. е разработена и одобрена Програма за дорбо корпоративно управление на Дружеството. Програмата за добро корпоративно управление е разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Информация за прилагането и изпълнението на програмата от страна на Дружеството се включва в годишния доклад за управлението и дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД и се публикува с годишния финансов отчет. „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД ще спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно

управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

18 ЗАЕТИ ЛИЦА

18.1 Брой на заети лица

През периода, обхванат от историческата финансова информация, а именно през периода от 01.01.2014 г. до настоящия момент, Дружеството е имало един назначен служител на трудов договор, изпълняващ функциите на Директор за връзки с инвеститорите.

Заети лица през периода	Брой служители	Средносписъчен брой
2014 г.	1	1
2015 г.	1	1
2016 г.	1	1

Към датата на изготвянето на този документ в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД няма назначени служители на трудов договор.

18.2 Акционерни участия и стокови опции

Към датата на изготвяне на този проспект капиталът на Дружеството е разпределен между акционерите, както следва:

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед притежава 1 247 826 882 броя акции с право на глас, представляващи 58 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Бетър Краун Лимитед притежава 645 460 620 броя акции с право на глас, представляващи 30 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед притежава 107 573 350 броя акции с право на глас, представляващи 5 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед притежава 64 543 850 броя акции с право на глас, представляващи 3 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид притежава 43 030 798 броя акции с право на глас, представляващи 2 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед притежава 43 031 000 броя акции с право на глас, представляващи 2 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Уинг Сзе Тсе притежава 300 броя акции с право на глас, представляващи 0 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Красимир Петров Гергов притежава 200 броя акции с право на глас, представляващи 0 % от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Към момента на изготвяне на този документ, членовете на Съвета на директорите не притежават пряко участие в капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Към момента на изготвяне на този документ членовете на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД притежават непряко участие в капитала на Емитента, както следва:

Изпълнителният директор Пуи Сзе Джоузи Лок притежава 66,7 % от капитала на Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед, което от своя страна притежава пряко акции с право на глас, представляващи 3 % от капитала на Емитента.

Заместник-председателят на Съвета на директорите Хо Йе Юнис Чан притежава 10 % от капитала на Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, което от своя страна притежава пряко акции с право на глас, представляващи 58 % от капитала на Емитента, като Профит Бест Инвестмънтс Лимитед също така притежава и 15 % от капитала на Стейбъл Сمارт

Лимитед, което дружество от своя страна е едноличен собственик на капитала на Бетър Краун Лимитед, което от своя страна притежава пряко 30 % от капитала на Емитента. Хо Йе Юнис Чан притежава 33,3 % от капитала на Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед, което от своя страна притежава пряко акции с право на глас, представляващи 3 % от капитала на Емитента.

Третият член на Съвета на директорите Минг Ю Чинг притежава 42,5 % от капитала на Стейбъл Сمارт Лимитед, което дружество от своя страна е едноличен собственик на капитала на Бетър Краун Лимитед, дружество, притежаващо пряко 30 % от капитала на Емитентът.

Към момента на изготвяне на този документ служители не притежават ценни книжа на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

Не са издавани опции върху акции на Дружеството.

18.3 Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента

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

19 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Всички акционери на Емитента са носители на равни права на глас, съгласно издадените от „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД акции.

19.1 Информация за лицата, които пряко или косвено притежават участие в Емитента, подлежащо на оповестяване

Към датата на изготвяне на този проспект следните лица притежават участие в капитала на Дружеството, което подлежи на оповестяване:

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед притежава 1 247 826 882 броя акции с право на глас, представляващи 58 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, както и 797 496 000 броя варианти, като един вариант дава право на записване на една акция от бъдещи увеличения на капитала, представляващи 58 % от емисията издадени и неупражнени варианти.

Бетър Краун Лимитед притежава 645 460 620 броя акции с право на глас, представляващи 30 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, както и 412 500 000 броя варианти, като един вариант дава право на записване на една акция от бъдещи увеличения на капитала, представляващи 30 % от емисията издадени и неупражнени варианти.

Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед притежава 107 573 350 броя акции с право на глас, представляващи 5 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, както и 68 750 000 броя варианти, като един вариант дава право на записване на една акция от бъдещи увеличения на капитала, представляващи 30 % от емисията издадени и неупражнени варианти.

19.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента, и мерки, които са въведени, за да не се злоупотребява с този контрол

По смисъла на ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; (в) или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Емитента.

Лице, упражняващо пряк контрол върху емитента

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, дружество, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. № S017541, със седалище и адрес на управление - Авенида Да Праиа Гранде № 409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай притежава 1 247 826 882 броя акции с право на глас, представляващи 58 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД и упражнява контрол в хипотезата на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК.

От своя страна акционери в Профит Бест Инвестмънтс Лимитед са Чи Шан Канни Леунг, родена на 29.06.1968 г., притежаваща паспорт № KJ0248624, издаден на 18.07.2012 г., от Хонг Конг, специален административен район на Китай, която притежава 90 % от капитала на дружеството и Хо Йе Юнис Чан, родена на 22.08.1975 г., притежаваща паспорт № K03673270, издаден на 10.10.2013 г., от Хонг Конг, специален административен район на Китай, която притежава 10 % от капитала на дружеството.

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед притежава 15 % от капитала на Бетър Краун Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. № 2103577, което от своя страна притежава 645 460 620 броя акции с право на глас, представляващи 30 % от капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

Съгласно гореизложеното акционер (физическо лице), който упражнява непряк контрол върху емитента е Чи Шан Канни Леунг, притежаваща 90 % от капитала на мажоритарния акционер Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, което притежава пряко 58 % от капитала на Емитента, както и 15 % от капитала на Бетър Краун Лимитед, дружество с 30 % акционерно участие в Емитента.

Няма друго лице, упражняващо пряк или непряк контрол върху Дружеството.

Мерки срещу злоупотреба с контролно положение

Приетите от дружеството Правила за добро корпоративно управление съдържат въведените мерки за избягване злоупотреба с контрол, в това число политики за равноправно третиране на всички акционери на дружеството и гарантиране правата им, мерки за подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите, повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството, осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите.

В случай, че дружеството придобие публичен статут, при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК заинтересованите лица няма да могат да упражняват правото си на глас. Заинтересованите членове на управителния орган няма да могат да участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК. Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от управителния орган, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК - от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

19.3 Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента

Към датата на изготвяне на проспекта не съществува договореност, известна на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, която да доведе до промяна в контрола на емитента.

Настоящите акционери възнамеряват да търгуват с акциите си от капитала на Емитента, държани от тях към днешна дата, което би довело до промяна в контрола на Дружеството, в зависимост от процентното съотношение на продадените акции и новите лица, които ще придобият акционерно участие в Емитента.

Плановите на настоящите акционери включват и упражняване на притежаваните от същите лица варианти (настоящите акционери в Дружеството, които формират над 99 % от капитала са и неговите варантьори), като за тази цел се използват, както лични средства, така и набрани парични средства от продажбата на акции. В този смисъл, промяна в контрола на емитента би могла да настъпи при упражняване на издадените от Дружеството варианти, даващи право на своите притежатели да запишат акции от бъдещи увеличения на капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в рамките на 6-годишен период, считано от издаването им, а именно до 28 май 2021 г. Към настоящия момент притежателите на варианти имат пропорционален дял и в акционерното участие на емитента с изключение на акционерите физически лица, които не притежават варианти и чието акционерно участие е съвсем незначително. Към момента на изготвяне на този документ промяната в контрола на емитента във връзка с упражняване на варианти не би могла да бъде определена доколкото е поставена в зависимост, както от потенциалното разпореждане с акции, притежавани към настоящия момент от акционерите в Дружеството, така и от броя на вариантите, които бъдат упражнени, съответно от лицата, които ги упражняват.

20 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА И ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

20.1 Транзакции между свързани лица

През периода на предоставената историческа финансова информация до датата на изготвяне на този проспект Емитентът е сключил сделки със свързани лица, които могат да бъдат обособени в две групи – заеми между свързани лица и други транзакции.

20.1.1 Заеми между свързани лица:

През 2014 г. са сключени договори за заем между Емитента и БМА Инвестмънт Груп Лимитед. Дружествата са свързани лица по смисъла на параграф 9, б. „б“, т. vii от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото съпругата на г-н Кит Синг Стиван Ло, акционер в „Уелкъм Холдингс“ АД, който упражнява контрол в Емитента - г-жа Чи Шан Канни Леунг е директор в БМА Инвестмънт Груп Лимитед и упражнява значително влияние върху БМА Инвестмънт Груп Лимитед.

През 2015 г. е сключен договор за заем между Емитента и БМА Инвестмънт Груп Лимитед. Дружествата са свързани по смисъла на параграф 9, б. „б“, т. iii от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото г-жа Чи Шан Канни Леунг е директор в БМА Инвестмънт Груп Лимитед и упражнява значително влияние върху БМА Инвестмънт Груп Лимитед и е мажоритарен акционер и директор на Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, дружество, което от своя страна упражнява контрол върху Емитента.

През 2015 г. са сключени договори за заем между Емитента и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Дружествата са свързани по смисъла на параграф 9, б. „б“, т. iii от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото акционерите, притежаващи 100 % от капитала на Емитента, притежават 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

През 2016 г. са сключени договори за заем между Емитента и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Витоша Интернешанъл“ ЕООД. Дружествата са свързани по смисъла на 9, б. „б“, т. i от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото Емитента притежава 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което от своя страна притежава 100 % от капитала на „Витоша Интернешанъл“ ЕООД.

През 2016 г. е сключен договор за заем между Емитента и БМА Инвестмънт Груп Лимитед. Към момента на сключване на сделката Дружествата са свързани по смисъла на параграф 9, б. „б“, т. iii от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото г-жа Чи Шан Канни Леунг е директор в БМА Инвестмънт Груп Лимитед и упражнява значително влияние върху БМА Инвестмънт Груп Лимитед и е мажоритарен акционер и директор на Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, дружество, което от своя страна упражнява контрол върху Емитента.

През 2017 г. е сключен договор за заем между Емитента и „Витоша Интернешанъл“ ЕООД. Дружествата са свързани по смисъла на 9, б. „б“, т. i от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото Емитента притежава 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което от своя страна притежава 100 % от капитала на „Витоша Интернешанъл“ ЕООД.

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

Заеми между свързани лица:							
Период	Заемодател	Заемополучател	Вид свързаност	Размер на заем	Лихвен процент	Дължим размер на главница и лихви към края на финансовата година	Дължим размер на главница и лихви към датата на изготвяне на документа
2014	БМА Инвестмънт Груп Лимитед	„Уелкъм Холдинг“ АД	Дружества под общ контрол	18 766 лв.	7 %	0 лв.	0 лв.
	БМА Инвестмънт Груп Лимитед	„Уелкъм Холдинг“ АД		11 735 лв.	7 %	0 лв.	0 лв.
	БМА Инвестмънт Груп Лимитед	„Уелкъм Холдинг“ АД		2 863 лв.	7 %	0 лв.	0 лв.
	БМА Инвестмънт Груп Лимитед	„Уелкъм Холдинг“ АД		7 823 лв.	7 %	0 лв.	0 лв.
2015	БМА Инвестмънт Груп Лимитед	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	Дружества под общ контрол	90 000 лв.	7 %	0 лв.	0 лв.
	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	Дружества под общ контрол	38 000 лв.	7 %	0 лв.	0 лв.
	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	Дружества под общ контрол	149 000 лв.	7 %	0 лв. главница 1 000 лв. задължения за лихви	0 лв.
2016	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	Дъщерно дружество	662 000 лв.	5 %	687 000 лв.	687 000 лв.
	БМА Инвестмънт Груп Лимитед	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	Дружества под общ контрол	157 643.15 лв.	5 %	159 444.32 лв.	159 444.32 лв.
	„Витоша Интернешънъл“ ЕООД	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	Дъщерно дружество	71 201 лв.	5 %	49 569 лв.	149 197 лв.*
2017*	„Витоша Интернешънъл“ ЕООД	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	Дъщерно дружество	124 000 лв.	5 %	124 000 лв.	149 197 лв.

*През 2016 г. Дъщерното дружество „Витоша Интернешънъл“ ЕООД е отпуснало кредитна линия на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД за стойността от 71 201 лв. с годишна лихва 5 %. Към 31.12.2016 г. размерът на главничните задължения на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД към „Витоша Интернешънъл“ ЕООД е 49 569 лв. На 27.02.2017 г. е сключен анекс между страните за увеличаване размера на главницата на заема до 90 085.29 лв. Към 30.06.2017 г. дължимият размер на главница от „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е 124 000 (съгласно анекс от 2017 г.). Към момента на изготвяне на настоящия документ дължимият размер на главницата по договора е 145 878 лв. (съгласно анекси от 2017 г.), като задълженията на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД по посочения договор общо за главница и лихви са в размер 149 197 лв.

Към 30.06.2017 г. Емитентът има и вземания от дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД в размер на 91 000 лв. (към 31.12.2016 г. този размер е 80 000 лв.) представляващи удържани суми от запорирани банковите сметки на Емитента във връзка с осидително решение на Арбитражния съд към европейската юридическа палата от 09.11.2016 г. (вж. т. 7.10).

20.1.2 Други трансакции между свързани лица

През 2015 г. е сключен договор между Емитента и „Витоша Интернешънъл“ ЕООД. Дружествата са свързани по смисъла на параграф 9, б. „б“, т. iii от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото акционерите, притежаващи 100 % от капитала на Емитента, притежават 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „Витоша Интернешънъл“ ЕООД. В допълнение, изпълнителният директор на Емитента е управител на „Витоша Интернешънъл“ ЕООД.

През 2016 г. е сключена сделка, по силата на която „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД придобива всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Акционерите в „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, които продават акциите си на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД са акционери, притежаващи 98 % от капитала на Емитента (свързаност по смисъла на параграф 9, б. „б“, т. vi от „Международен счетоводен стандарт 24“).

През 2017 г. е сключен договор между Емитента и „Витоша Интернешанъл“ ЕООД. Дружествата са свързани по смисъла на 9, б. „б“, т. і от „Международен счетоводен стандарт 24“, доколкото Емитента притежава 100 % от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което от своя страна притежава 100 % от капитала на „Витоша Интернешанъл“ ЕООД.

Други транзакции между свързани лица					
Период	Страни		Вид свързаност	Предмет	Непогасени задължения
2014	няма				
2015	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дружества под общ контрол	Предоставяне на персонал от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД на Емитента във връзка с участие в инвестиционен форум. Възнаграждението по договора е в размер на 5 000 лв.	Към датата на изготвяне на този документ „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не е погасило задължението си по договора в размер на 5 000 лв.
2016	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	Профит Бест Инвестмънт Лимитед; Бетър Краун Лимитед; Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед; Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед; Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитед; Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитед.	Дружествата продавачи по договора са акционери в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.	Придобиване от „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на 100 % от акциите от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ ЕАД.	Към датата на изготвяне на този документ няма непогасени задължения между страните по договора.
	„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД	„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дружества под общ контрол	Предоставяне на персонал от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД за осигуряване на представляващ на Емитента на инвестиционен форум в Китайската Народна република. Възнаграждението по договора е в размер на 5 000 лв.	Към датата на изготвяне на този документ „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не е погасило задължението си по договора в размер на 5 000 лв.
2017	няма				

В стратегическите намерения на мениджмънта за развитието на Дружеството се включва привличането на финансиране чрез методите, посочени в т. 7.3.3 – предприемане на действия по увеличение на капитала, вкл. и чрез очаквано упражняване на издадените от Дружеството варианти от страна на настоящите акционери, както и външно финансиране.

С оглед на това и съобразно размера на привлечените собствени средства, част от тях ще бъдат насочени и за погасяване на посочените по-горе задължения на емитента и дружествата от групата. Механизмът, по който ще се осъществи това, е свързан с процедури по увеличаване капитала на дъщерното дружество, което от своя страна да увеличи капитала на другите дъщерни дружества.

20.2 Значителни договори

Като значителни договори съгласно, които член от групата има някакво задължение или право, съществено за групата към датата на изготвяне на този проспект, могат да бъдат посочени:

- ✓ На 16.10.2014 г. между дъщерното дружество „Модерн Инвестмънт“ ЕООД в качеството на възложител и „Урбанико“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203233517, в качеството на изпълнител е сключен договор за проектантски и консултантски услуги. Предметът на договора е предоставяне на услуги по проектиране във връзка с обхвата и съдържанието на инвестиционния проект „Св. София“, осъществяване на авторски надзор и организиране изготвянето на доклад за оценка на съответствието на проектните планове за инвестиционен проект „Св. София“. Съгласно сключения договор „Модерн Инвестмънтс“ ЕООД дължи на изпълнителя възнаграждение по договора в размер на 950 000 (деветстотин и петдесет хиляди) евро, без ДДС. Дружеството е заплатило част от задълженията си по договора в размер на 255 645,94 евро, без ДДС, а остатъкът от задължението за изплащане на възнаграждение на изпълнителя е в размер на 821 224,87 евро, без ДДС. В резултат на неизпълнение на задължението за заплащане на цената по договора, на 07.03.2017 г. изпълнителят е подал молба за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Модерн Инвестмънт“ ЕООД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. На 31.03.2017 г. е сключено извънсъдебно споразумение, по силата на което страните уреждат отношенията си, като в резултат на това „Урбанико“ ООД е оттеглило подадената молба, а т.д. № 938/2017 г. е прекратено с Определение № 2595 от 18.04.2017 г. № на СГС, Търговско отделение, VI-1 състав. Съгласно сключеното споразумение и за обезпечаване на задълженията по договора, е издаден запис на заповед в полза на „Урбанико“ ООД на стойност 821 224,87 евро, без ДДС. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Голф Клуб“ ЕООД са поръчители на „Модерн Инвестмънт“ ЕООД за изпълнение на поетите от последния задължения по сключеното споразумение. Впоследствие в резултат на подадено заявление по чл. 417 от ГПК от „Урбанико“ ООД, на 07.07.2017 г. е образувано гражданско дело № 45656 по описа на Софийски районен съд за 2017 г. Софийски районен съд е издал заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК, както и изпълнителен лист срещу дъщерните дружества на Емитента за сумата, представляваща главнични задължения по договора в размер на 821 224,87 евро без ДДС, както и за сумата, представляваща задължения за законна лихва за забава и съдебни разноски. Срещу дъщерните дружества са предприети изпълнителни действия, като са наложени запори върху банкови сметки на „Модерн Инвестмънт“ ЕООД, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Голф Клуб“ ЕООД.
- ✓ Дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е сключило договор с „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202375503, за предоставяне на консултантски услуги. Сключеният договор има следния предмет:
 1. Организиране, координиране на срещи, подготовка на анализи, изследователска работа, участие в подготовката на архитектурни дейци и тяхното представяне пред представители на държавните органи и общинска администрация.
 2. Комуникация с държавата във връзка с подкрепата на правителството по отношение на изпълнението на проект "Св. София".
 3. Консултиране на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД при

извършване договарянето и сключването на споразумения с Министерството на отбраната, придобиване на земя, Меморандум за разбирателство. 4. Консултиране на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД във връзка с осигуряване ангажимента на държавата или общината при предоставянето на техническа инфраструктура. 5. Съдействие за получаване на всички необходими допълнителни разрешения и одобрения. 6. Консултиране на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД да преговаря и да сключва изменения в Меморандума за разбирателство между Правителството на Република България и дружеството, за реализиране на проект „ваканционно-развлекателен комплекс Св. София“.

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е солидарен длъжник на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД по гореописания договор. Въз основа на арбитражно решение от 09.11.2016 г. по арб. дело № 006/2016 г. е издадено разпореждане от Софийски градски съд за издаване на изпълнителен лист срещу „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и Кепитъл Концепт Лимитед“ АД като солидарен длъжник, в полза на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД за заплащане на задълженията по договора в размер на 2 170 683.38 лв. На 20.12.2016 г. са наложени запори на банкови сметки на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Към 30.06.2017 г. Дружествата са погасили част от задълженията си в размер на 953 000 лв. към „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД. Към датата на съставяне на този документ банковите сметки на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД са все още запорирани.

Подробна информация за съдебните производства, образувани във връзка с гореописаните договори е представена в т. 7.10.

- ✓ На 01.04.2016 г. е сключен договор за покупко-продажба на акциите от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Договорът е сключен между Емитента като купувач и следните акционери в „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД като продавачи: Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Бетър Краун Лимитед, Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед, Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитед, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитед и Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед.

По силата на договора „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е придобило всички 10 634 240 обикновени, поименни акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Общата цена за придобиване на всички акции е в размер на 2 151 413 000 лева. Съгласно договора покупната цена следва да бъде заплатена поетапно за период от 6 години от подписването на договора. Страните по договора се споразумяват, че продавачите се задължават да придобият варианти и да упражнят правата по тях, като запишат нови акции от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, използвайки средствата, получени като покупна цена по договора. Продавачите също така се задължават да предприемат всички действия по издаване на разрешение за строеж и всички съпътстващи го документи, както и разрешение за експлоатация на ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“. Купувачът от своя страна се задължава да използва средствата от увеличението на капитала чрез записване на акции чрез упражняване на варианти, извършено от инвеститори, различни от продавачите, само за плащане на покупната цена по договора.

През март 2017 г. „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД увеличава капитала си чрез апортни вноски, представляващи вземанията на продавачите по договора в размер на покупната цена. В тази връзка всички задължения по договора за покупко-продажба на акции, включително за заплащане на покупната цена, се считат за изпълнени и погасени.

21 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към момента „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД притежава 100 % от акциите от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и в този смисъл Емитентът е едноличен собственик на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Голф Клуб“ ЕООД, както и е едноличен собственик на капитала на още 4 дружества с ограничена отговорност, подробно посочени в т.10. В този смисъл Емитентът е краен собственик на всички дружества, посочени в т. 10 от този документ.

„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД не притежава акции или дялове от капитала на други търговски дружества извън посочените в т. 10.

22 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

22.1 Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)

Вид и клас на предлаганите ценни книжа:	Обикновени безналични поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) български лев. Към момента Дружеството е емитирало само акции от този вид.
Брой предлагани ценни книжа:	2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) обикновени акции.
Форма на ценните книжа:	Всички издадени акции са безналични.
Лице, водещо книгата на акционерите:	книгата на акционерите на дружеството се води от „Централен депозитар“ АД, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4, тел. (+359 2) 939 19 81 и (+359 2) 400 12 41; интернет адрес: www.csd-bg.bg . Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар.
ISIN код:	Международният номер за идентификация на тази емисия ценните книжа е BG1100074084.
Валута на емисията:	български лева (BGN)
Емисионна стойност:	1.00 (един) лев

22.2 Законодателство, по което са създадени ценните книжа

Издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД се урежда и регулира от българското законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането до търговия на акциите на Дружеството се уреждат в следните нормативни актове:

Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, както и последващите регламенти за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004;

Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията.

Търговски закон (обн. ДВ, бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обн. ДВ, бр. 114 от 1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за пазарите на финансови инструменти (обн. ДВ, бр. 52 от 2007 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (обн. ДВ бр. 76 от 30.09.2016 г. с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за корпоративното подоходно облагане (обн. ДВ, бр. 105 от 2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Закон за данъците върху доходите на физическите лица (обн. ДВ, бр. 95 от 2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Валутен закон (обн. ДВ, бр. 83 от 1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (обн. ДВ, бр. 90 от 2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (обн. ДВ, бр. 67 от 2007 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обн. ДВ, бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество (обн. ДВ, бр. 103 от 07 декември 2007 г., с всички последващи изменения и допълнения).

Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права

Информация относно правата по акциите на Дружеството се съдържа в т. 28.2 от този Проспект, секция „Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции“.

Ограничаване на правата

Уставът на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД не предвижда основания или условия за ограничаването на правата на предлаганите обикновени акции. Въпреки това, българското законодателство и Уставът на Дружеството позволяват издаването на привилегирани акции с право на гарантиран дивидент. Към момента такива акции не са издавани. В случай, че генерираната от Дружеството печалба не е достатъчна за покриване на задължително разпределяния дивидент по привилегированите акции, притежателите на обикновени акции няма да могат да участват в разпределянето на печалбата на Дружеството.

Извън посочената хипотеза, правата на притежателите на предлаганите акции не могат да бъдат ограничавани от права, предоставени по други ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг частноправен документ.

Условия за обратно изкупуване

Акциите, предмет на допускане до търговия, не са издадени с привилегия за обратно изкупуване, нито е предвидено издаването на акции с такава привилегия, съгласно

Устава на Дружеството. Обратното изкупуване на акции е възможно при условията на Търговския закон при спазване на изискването по чл. 111, ал. 5 ЗППЦК.

Условия за конвертиране

Акциите, предмет на допускане до търговия, не подлежат на конвертиране в друг вид ценни книжа.

22.3 Решения, разрешения и одобрения, свързани с допускането до търговия

Акциите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар въз основа на решение на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 24.03.2017 г.

С Решение № _____ от _____.2017 г. КФН потвърждава Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

22.4 Очаквана дата на емисията ценните книжа

Допускането до търговия на регулиран пазар на акциите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не е по своята същност първично публично предлагане на нови акции, а цели единствено допускане до търговия на регулиран пазар на вече издадените акции на Дружеството. Датата за приемането на емисията за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД ще бъде определена от Съвета на директорите на борсата след одобряването на този проспект от КФН.

22.5 Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите

Акциите, издадени от „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на действащите нормативни разпоредби.

След потвърждаване на този Проспект и вписване на емисията във водения от КФН регистър акциите ще бъдат заявени за допускане до търговия на регулиран пазар, организиран от БФБ. Прехвърлянето на безналичните акции се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в „Централния депозитар“ АД.

Борсова търговия:

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството може да се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. Лице, което желае да закупи или продаде акции от тази емисия, следва да има договор с инвестиционен посредник и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена „купува“ или „продава“. След сключване на борсовата сделка БФБ и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар“ АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар“ АД. Последният извършва регистриране на прехвърлителната сделка едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар“ АД регистрира сделката в срок два работни дни от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, която се води от него. „Централен депозитар“ АД издава непрехвърлим удостоверителен документ за притежаваните акции в полза на купувача на акциите, който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрацията се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Извънборсова търговия:

Търговия с ценни книжа, включително и с акциите – предмет на този проспект, може да се извършва/организира и извън регулиран пазар, чрез многостранна система за търговия, при условията, предвидени в ЗПФИ.

Регистрационни сделки:

Чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, в „Централен депозитар“ АД могат да бъдат регистрирани сделки с акции на Дружеството, сключени пряко между страните, както и прехвърляне на акции при дарение и наследяване. Инвестиционният посредник извършва действията по регистрацията в „Централен депозитар“ АД и за осъществяване на сетълмента на посочените сделки, като оповестява информация за сключените пряко между страните сделки, за които той осъществява регистрацията.

Ограничения:

Съгласно Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако акциите не са налични по сметка на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или заповест. С оглед на това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог, наложен заповест или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне, освен при наличие на предвидените в закона изключения. Забраната по отношение на заложените акции не се прилага в случай, че: приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи; залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната по отношение на поръчка за продажба на акции, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че акциите, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други законово определени случаи.

22.6 Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите

През 2014 г. е иницирана процедура за преобразуване чрез вливане на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, с ЕИК 202909501 в Емитента. С Решение № 974 - ПД от 11.11.2014 г., на заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ е постановен отказ за одобрение на Договора за преобразуване чрез вливане на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД в Емитента „Уелкъм Холдингс“ АД (с настоящо наименование „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД). Към момента на изготвяне на този Проспект към „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не са отправяни други предложения за поглъщане/вливане, както и не са налице правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите, издадени от Емитента.

22.7 Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година.

През изминалата 2016 г., както и през настоящата 2017 г. не е отправяно търгово предложение с предмет акции на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

Доколкото е известно на съставителите на този Проспект, няма отправено предложение към един или повече от акционерите на Дружеството за придобиване на притежаваните от тях акции.

22.8 Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната, където се иска допускане до търговия

По-долу е изложена информация за общия режим на данъчното облагане на доходи, свързани с предлаганите от Дружеството акции. Представени са основните аспекти и елементи на облагането на подобни доходи. Изложението не представлява правно становище или съвет за данъчните задължения, които могат да възникнат за отделните акционери. Няма гаранция, че данъчното третиране, както е описано по-долу, ще се запази същото. Както основанието, така и размера на задълженията на отделни субекти могат да варират в зависимост от редица фактори, които не могат да бъдат предвидени или обсъдени в този Проспект.

Доходът от акции на Дружеството може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на акция (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. Общият режим на данъчно облагане на доходите от акции, издадени от дружества, регистрирани на територията на Република България, е регламентиран в Закона за данъците върху доходите на физическите лица¹⁶ (ЗДДФЛ) и в Закона за корпоративното подоходно облагане¹⁷ (ЗКПО). Режимът за регистрация на данъчните субекти и прилагане на спогодби за избягване на двойното данъчно облагане е уреден в Данъчно-осигурителния процесуален кодекс¹⁸.

Данъчен режим – общи положения

Доходите на местните физически и юридически лица, свързани с предлаганите от Дружеството акции, се облагат на общо основание на територията на Република България. Българското данъчно законодателство приема за местни лица, без оглед на тяхното гражданство, всички физически лица, които имат постоянен адрес в България (освен ако центърът на жизнените му интереси не се намира в страната) или пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период (не се отчита периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение), или са изпратени в чужбина от българската държава, български държавни органи, организации или предприятия, и членовете на техните семейства, както и лицата, чийто център на жизнени интереси се намира в България (чл. 4 от ЗДДФЛ). Местни лица са и всички юридически лица, които са регистрирани в България (хипотезите на учредяване са посочени в чл. 3 от ЗКПО).

Чуждестранни лица са всички физически и юридически лица и неперсонифицирани дружества (вж. чл. 2, ал. 2 от ЗКПО), които не отговарят на критериите да бъдат признати за местни лица (чл. 5 от ЗДДФЛ и чл. 4 от ЗКПО). Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите им, реализирани във връзка с притежаваните от тях акции на Дружеството под формата на положителни разлики при продажба, разпределяне на печалба и разпределяне на ликвидационни дялове. Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите от притежаваните от тях акции на Дружеството, независимо

¹⁶ обн. ДВ, бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения;

¹⁷ обн. ДВ, бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения;

¹⁸ обн. ДВ, бр.105 от 29.12.2005 г., с всички последващи изменения и допълнения;

дали имат място на стопанска дейност на територията на България или са свързани по какъвто и да е друг начин със страната.

В случаите когато между държавата, чието местно лице е получателят на дохода и България има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет над разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице, подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби, като докаже пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от Глава шестнадесета на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на дохода. В случай на приходи от дивиденди по обикновени безналични акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от „Централен депозитар“ АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа

Капиталова печалба

След потвърждаване на този Проспект от КФН предлаганите акции на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще бъдат заявени за приемане за търговия на БФБ.

Доходите на местни и чуждестранни физически и юридически лица, реализирани от сделки на регулиран български пазар на ценни книжа с тези акции, не подлежат на облагане с корпоративен/ подоходен данък (чл. 196 от ЗКПО и чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ). Съгласно § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, както и съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ сделки (разпоредждания), извършени на регулиран български пазар на ценни книжа са сделките: а) с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; „права“ за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; б) сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; в) сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

С оглед цитираните разпоредби доходите от сделки с акции на Дружеството са освободени от данък, когато са извършени на български регулирани пазари на ценни книжа (към момента на изготвяне на този Документ по смисъла на ЗПФИ такъв е организираният от БФБ пазар). Изключение от това правило е предвидено за сделките с ценни книжа, които се извършват извън борсата (например директни сделки между физически лица) или само се регистрират на борсата.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО, когато разпореждането с акции и търгуеми права на акции на публични дружества, акции и дялове на колективни инвестиционни схеми се извършва на регулиран български пазар на ценни книжа, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа, и се увеличава със загубата, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа.

Печалба от дивидент

Съгласно чл. 8, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 12, ал. 4 от ЗКПО доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, от участие в местни юридически лица, каквото е Дружеството, са от източник в страната.

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството, получени от местни и чуждестранни физически лица, се облагат с данък в размер 5 на сто, който се удържа при източника и е окончателен (чл. 38, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ), като за лицата, извършващи дейност като търговци, се прилага размерът по ЗКПО (чл. 47 от ЗДДФЛ). С данък при източника в размер на 5 на сто се облагат и дивидентите, начислявани в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини и чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната (чл. 194, ал. 1 и чл. 200, ал. 1 от ЗКПО). Не подлежат на облагане с данък при източника дивидентите, начислени от местно юридическо лице в полза на: местно юридическо лице, което участва в капитала на дружеството като представител на държавата; договорен фонд; и чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава – членка на Европейския съюз, или на друга държава страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (чл. 194, ал. 3 от ЗКПО).

Доходите от източник в страната, посочени в чл. 12, ал. 2, 3, 5 и 8 от ЗКПО на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен и е в размер на 10 на сто (чл. 195 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Съгласно чл. 27 от ЗКПО приходите в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел се признават за данъчни цели и подлежат на данъчно облагане, съобразно действащото законодателство. Данъчната печалба на данъчно задължените местни и чуждестранни юридически лица се облага с корпоративен данък в размер 10 на сто.

Информация за отговорността на Емитента за удържането на данъци при източника

Данъкът, удържан при източника, се удържа от Дружеството в момента на изплащането на дивидента и се внася в бюджета, от името на съответния акционер в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди - в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с

която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чл. 65, ал. 10 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 1 от ЗКПО). За всички останали случаи данъкът се внася в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди (чл. 65, ал. 2 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 2 от ЗКПО). Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода.

23 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

23.1 Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

23.1.1 Условия, на които се подчинява предлагането

Всички 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството ще бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД.

След регистрацията всеки притежател на акции може да ги предложи за продажба чрез инвестиционен посредник, както и всеки инвеститор може да подаде поръчка „купува“ за акции на Дружеството. Параметрите на сделките (цена и брой на акциите) зависят изцяло от желанието на продавачите притежатели на акции и купувачите.

23.1.2 Общата сума на емисията, разграничение между ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка

Общ брой акции: 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството

Номинална стойност: 1 (един) лев

Цена на въвеждане

за търговия: 1 (един) лев

23.1.3 Срок на публичното предлагане, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане

Доколкото допускането до търговия на акциите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД не е по своята същност първично публично предлагане на нови акции, а цели единствено допускане до търговия на регулиран пазар на вече издадените акции на Дружеството не може да се говори за срок на предлагането, съответно за изменение на този срок.

Началната дата за въвеждане на акциите за търговия на регулиран пазар ще е съгласно решението на съвета на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД, няма краен срок (крайна дата) за търговия с акциите на Дружеството.

След приемането за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ всеки инвеститор може да закупи или продаде акции по способите, посочени в т. 22.5 по-горе.

23.1.4 Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Настоящата емисия акции ще бъде допусната до търговия съгласно решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 24.03.2017 г. Въз основа на този Проспект няма да бъде извършвано публично предлагане, а Дружеството към момента няма намерение да прекратява или да иска временно спиране на търговията с издадените от

него акции след допускането им до търговия на регулиран пазар.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на Комисията за финансов надзор. Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

Комисията за финансов надзор има правомощие съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК да спре допускането до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията за финансов надзор, когато установи, че поднадзорни лица са извършили или извършват дейност в нарушение на закона, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 91 от ЗПФИ пазарният оператор („БФБ – София“ АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на актовете по прилагането им, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по този закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

23.1.5 Информация за възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените суми

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции с оглед на това, че се иска допускането до търговия на регулиран пазар на всички акции, издадени от Дружеството. С този Проспект не се цели набиране на средства, следователно няма възможност за надплащане на суми, респективно за тяхното възстановяване.

23.1.6 Данни за минималната и/или максималната стойност, за която се кандидатства

Всяко лице може да закупи най-малко една акция и най-много общия брой акции, които се регистрират за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Цената, на която ще се търгуват акциите, зависи от оценката на инвеститорите, като цената на въвеждане на емисията за търговия ще бъде 1.00 лв. за акция.

23.1.7 Оттегляне на заявка за записване на акции

По дефиниция (§ 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Доколкото настоящото предлагане не е свързано с издаване на нови акции, то заявки за записване не се правят.

Поръчката за покупка на акции е неоттегляема.

Начин и сроковете за заплащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.

Условията и редът за покупка и плащане на ценните книжа, предмет на настоящия проспект, се определят в Наредба № 38, Правилника на „БФБ-София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД, договора с инвестиционния посредник, чиито услуги се ползват. Съгласно Наредба № 38 инвестиционният посредник изисква от клиент, който подава нареждане за покупка на финансови инструменти, да му предостави паричните средства, необходими за плащане по сделката - предмет на нареждането, при подаване на нареждането, освен ако клиентът удостовери, че ще изпълни задължението си за плащане, както и в други случаи, предвидени в наредба. Ако правилата на мястото на изпълнение, на което ще бъде сключена сделката, допускат сключване на сделка, при която плащането на финансовите инструменти не се осъществява едновременно с тяхното прехвърляне, инвестиционният посредник може да не изиска плащане от купувача при наличие на изрично писмено съгласие на продавача.

След регистрацията на сделките в „БФБ – София“ АД, „Централен депозитар“ АД заверява клиентската подсметка на акционерите за притежаваните от тях акции. Акционерите имат право да изискат от инвестиционния посредник, при който имат открита клиентска подсметка удостоверителен документ, издаден от „Централен депозитар“ АД, за притежаваните от тях акции.

23.1.8 Датата и начина на публикуване на резултатите от публичното предлагане

Тъй като с настоящото допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акции Дружеството има за цел да се впише като публично в Регистъра, воден от КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и няма предложена подписка на инвеститорите, то и не съществуват определени условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от такава подписка. След приемането на акциите за търговия цената ще бъде определяна от поведението на пазарните участници, като информация за цената ще бъде предоставяна на страницата на „БФБ-София“ АД.

23.1.9 Предпочтително удовлетворение, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката.

При настоящото предлагане няма емитиране на нови акции или издаване на права, поради което не възможно нито предпочтително удовлетворение, нито упражняване/неупражняване на права.

23.2 План за пласиране и разпределение

23.2.1 Информация за различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Ценните книжа от тази емисия могат да бъдат закупувани от индивидуални инвеститори и институционални инвеститори.

Ценните книжа от настоящата емисия ще се търгуват само на „БФБ – София“ АД.

Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори.

23.2.2 Участие на главните акционери или членовете на Съвета на директорите в подписката или участие в подписката на трето лице за повече от пет процента от предлагането.

Мажоритарният акционер в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ и членовете на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият акции, предмет на този Проспект. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от акциите, които ще бъдат допуснати до търговия.

23.2.3 Оповестяване на предварителното разпределение

Търговията с акции от настоящата емисия ще започне след регистрацията им на „БФБ – София“ АД и зависи както от настоящите акционери, така и от останалите пазарни участници. Поради това предварително разпределение на акциите, включително като - траншове на предлагането, методите за разпределение, които ще се използват за траншовете за клиенти на дребно, информация за предварително определено преференциално третиране и минимум, заделен за целево разпределение на физически лица, не съществуват.

23.2.4 Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението

Предмет на този Проспект е допускането до търговия на регулиран пазар на издадените от Дружеството акции, като търговията с акции ще започне след регистрацията им на „БФБ – София“ АД. Всички инвеститори имат равни възможности да участват в борсовата търговия и предварително разпределение на акциите не е налице.

23.2.5 Записване, превишаващо размера на подписката и опция „зелена обувка“ за превишаване на подписката

С този Проспект не се извършва публично предлагане и съответно не е налице подписка за предлагани акции, поради което няма основание за представяне на информация за третиране на записване, превишаващо размера на подписката, и опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

23.3 Ценообразуване

23.3.1 Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа. Информация за размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

Цената на която Дружеството ще предложи акциите при стартиране на вторичната публична търговията с тях (цена за въвеждане за търговия на „БФБ-София“ АД), ще е равна на номиналната стойност на акциите и е в размер от 1.00 (един) лев за една акция.

Всички разходи, свързани с покупката на акции от тази емисия, са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни възнаграждения на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни възнаграждения.

23.3.2 Процедурата за оповестяване на цената на предлагане

При определянето цената на въвеждане на акциите Съветът на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е взел предвид номиналната стойност на издадените акции и е отчел съотношението между регистрирания капитал и активите на дружеството. Взето е предвид и, че акциите на Дружеството не се търгуват публично и няма развит пазар за тях, въпреки че компанията е била публично дружество в периода април 2009 – септември 2016 г. В допълнение капиталът на Дружеството беше увеличен в края на март 2017 г. с издаването на нови 2 151 413 000 акции, като размерът на емисията също е ключов фактор по отношение ликвидността и респективно атрактивността на дадени финансови инструменти.

Последващата цена на търговия на акциите на Дружеството ще бъде определяна от търсенето и предлагането на акции от пазарните участници.

23.3.3 Права на държателите на акционерен капитал на емитента за закупуване на ценните книжа преди други.

Държателите на акционерен капитал на Дружеството нямат права за закупуване на акции от тази емисия преди други лица.

23.3.4 Информация за значително несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на придобитите от членовете на Съвета на директорите и свързани лица, ценни книжа на Дружеството или такива които те имат право да придобият.

Няма несъответствие между цената на въвеждане за търговия и цената на предлагане на акции от тази емисия за членовете на Съвета на директорите на дружеството, ръководни служители или свързани лица.

23.4 Пласиране и поемане

Търговията с акции от тази емисия ще се извършва единствено на „Българска Фондова Борса – София“ АД, Република България, като не е избран обслужващ емисията инвестиционен посредник.

Депозитарна институция относно предлаганите акции по закон е „Централен Депозитар“ АД, със седалище гр. София и адрес, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Въз основа на този Проспект не се извършва първично публично предлагане, съответно няма споразумение за поемане на тази емисия с инвестиционен посредник, нито е налице ангажимент за пласиране на емисията.

24 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ

24.1 Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари

Веднага след потвърждението на този Проспект от КФН, Изпълнителният директор на Дружеството ще подаде заявление за регистрация на акциите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД за търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД. Началната дата за търговия ще бъде определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД.

24.2 Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани

Акциите от тази емисия не са и няма да бъдат допуснати до търговия на други регулирани пазари или равностойни пазари извън посочения по-горе.

24.3 Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, които да се организират едновременно или почти едновременно с издаването или допускането до търговия на регулиран пазар на акциите, предмет на този Проспект.

24.4 Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на акциите чрез котировки „купува“ и „продава“.

24.5 Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

25 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Всички инвеститори, притежаващи акции от настоящата емисия и регистрирани в книгата на акционерите, водена от „Централен депозитар“ АД към датата на приемане на емисията за вторична търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Standard“ на „БФБ – София“ АД, могат да предложат ценните книжа от емисията за продажба.

Към настоящия момент Дружеството няма информация за намеренията за продажба на притежателите на акциите му.

Не съществуват споразумения за замразяване на капитала, според които акционери на дружеството са се договорили да не продават в определен срок притежаваните от тях акции.

26 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

26.1 Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента.

С оглед характера на извършваното предлагане Дружеството не очаква постъпления.

Няма сключен договор с инвестиционен посредник и разходи за такъв не се дължат.

В таблицата по-долу са представени основните разходи, които са пряко свързани с допускането до търговия на акциите и ще бъдат покрити от Дружеството. В таблицата не са включени разходите преди настоящото предлагане, които са покрити от акционерите и са свързани с такса за присвояване на ISIN код за емисия обикновените акции, такса за регистриране на емисия акции в ЦД, такса за вписване увеличение на капитала на Дружеството, месечни такси за обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Разходи, свързани с допускане до търговия на акциите	в лева
1. Такса за издаване на потвърждение на проспекта от КФН	5 000
2. Регистрация на акциите за търговия на БФБ	600
ОБЩО РАЗХОДИ	5 600

27 РАЗВОДНЯВАНЕ

В резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД не съществува риск от разводняване стойността на акциите, тъй като не е налице конвертиране в акции на издадени облигации или упражняване на варианти, както и не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

28 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

28.1 Акционерен капитал

БРОЙ НА ЕМИТИРАНИТЕ АКЦИИ:

Капиталът на „Кепитъл Концепт 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 милиада сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на един глас.

БРОЙ НА ЕМИТИРАНИТЕ И НАПЪЛНО ИЗПЛАТЕНИ АКЦИИ И ЕМИТИРАНИТЕ, НО НЕ НАПЪЛНО ИЗПЛАТЕНИ

Всички издадени акции са изплатени напълно. 54 000 (петдесет и четири хиляди) броя акции от капитала на Дружеството са платени в пари. 2 151 413 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин и тринадесет хиляди) броя акции от капитала на Дружеството са записани срещу извършени непарични вноски под формата на вземания срещу „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИЯ:

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

БРОЙ НА ПУСНАТИТЕ АКЦИИ В ОБРАЩЕНИЕ В НАЧАЛОТО И В КРАЯ НА ГОДИНАТА:

Броят на акциите в обращение в началото на 2017 г. е 54 000 (петдесет и четири хиляди) броя акции. След процедура по увеличение на капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, проведена преди датата на изготвяне на проспекта, броят на акциите в обращение е 2 151 467 000 броя (съгласно вписване № 20170331104744 от 31.03.2017 г.).

АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ:

Дружеството не е емитирало подобни акции.

БРОЙ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА:

Дружеството не притежава собствени акции. Дъщерните дружества на Емитента не притежават акции от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА

Дружеството е емитирало емисия 1 375 000 000 (един милиард триста седемдесет и пет милиона) варианти, които дават право на своите притежатели да запишат акции от

УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА:

увеличение на капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на определена цена, в срок от 6 години, считано от регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД. Към настоящия момент са упражнени 4 000 броя варианти от емисията с ISIN код BG9200001154, в резултат на което капиталът на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД бе увеличен чрез издаване на нови 4 000 броя акции от капитала на Дружеството. Към датата на изготвяне на този Проспект броят на издадените и неупражнени варианти е 1 374 996 000.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА И УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Варантите от емисията дават право на своите притежатели да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 5 (пет) лева за акция, като срещу един вариант може да бъде записана една акция от бъдещо увеличение на капитала. Срокът, в който може да бъде упражнено правото е 6 години, считано от регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД (до 28.05.2021 г.). След изтичане на този срок настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варианти се прекратяват. За да бъдат упражнени правата по издадените варианти е необходимо да бъде прието решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти, по определения за това ред в Проспекта за първично публично предлагане на емисията варианти. На проведено общо събрание на притежателите на варианти на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на 19.07.2017 г. е прието решение с абсолютно мнозинство от 100 % от издадените и неупражнени варианти, което фиксира цената на упражняване, определена към момента на записване на варанта в размер на 5 (пет) лева за целия срок на съществуване на емисията и предвижда неприлагане в бъдеще на правилата за извършване на корекции в цената на упражняване на вариантите, предвидени в проспекта за тяхното издаване. Настоящите

притежатели на варианти на Емитента, които са и акционери в Дружеството са изразили своето намерение да упражнят правата по притежаваните от тях варианти с цел финансиране дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ:

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на емитента. Няма лица, спрямо които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени акции и/или опции в тяхна полза върху капитала на емитента.

ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ:

Дружеството е вписано в търговския регистър на дата 18.11.2008 г. Регистрираният капитал е 50 000 лева, разпределен в 50 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на един глас.

От учредяването на Дружеството са проведени две увеличения на неговия капитал. Първото проведено увеличение на капитала е в резултат на упражнени варианти от издадената от „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД емисия, в резултат на което капиталът на Емитента е увеличен от 50 000 лв. на 54 000 лв. Второто проведено увеличение на капитала е в резултат на извършен апорт под формата на вземания срещу „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, в резултат на което капиталът на Дружеството е увеличен от 54 000 лв. на 2 151 467 000 лв.

28.2 Устав

Уставът на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е приет на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 13.07.2015 г. и последващо изменен с решение на общото събрание на акционерите от 08.09.2016 г. и от 24.03.2017 г.

Общото събрание на акционерите на Дружеството е приело промени в действащия Устав, които ще влезят в сила и ще заменят действащите разпоредби на Устава след като Дружеството придобие публичен статут и бъде вписано в регистър на КФН.

Актуален Устав на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания – www.brra.bg.

Изложението по-долу е изготвено въз основа на действащия устав, Устава, приет под условие и приложимите императивни законови разпоредби.

Описание на предмета на дейност на емитента и къде същият може да бъде намерен в учредителния договор и устава

Съгласно чл. 4 от действащия устав, „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД има следния предмет на дейност: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български ичуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации, и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.

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

Съгласно действащия устав, Общото събрание се състои от всички лица, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на Дружеството. Съгласно Устава, приет под условие Общото събрание се състои от всички лица, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на Дружеството 14 дни преди датата, на която ще се проведе Общото събрание, а от своя страна част от правомощията на Общото събрание съвпадат.

Съгласно действащия устав и Устава, приет под условие (чл. 15, ал. 1), Общото събрание е компетентно да приема решения относно изменяне и допълване на Устава на Дружеството; увеличаване и намаляване на капитала; преобразуване и прекратяване на Дружеството; избиране и освобождаване членовете на Съвета на директорите; определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението; назначаване и освобождаване на регистрирани одитори; одобряване на годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор; вземане на решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент; издаване на облигации; назначаване на ликвидаторите при прекратяване на Дружеството; решаване и на други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и Устава.

Съгласно действащия устав и Устава, приет под условие (чл. 21, ал. 1 и 3) решенията за промени в Устава и на капитала, както и за прекратяване се приемат с мнозинство 2/3 от представените на Общото събрание акции с право на глас. Съгласно Чл. 262п от Търговския закон, решението за преобразуване се приема с мнозинство 3/4 от представените акции с право на глас. Всички останали решения се взимат с обикновено мнозинство от повече от 50 % (петдесет на сто) от представените акции, освен ако друго е предвидено в действащото законодателство или Устава.

Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с членовете на Съвета на директорите на Емитента.

Съгласно чл. 26 от действащия и приетия под условие устав:

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 физически и/или юридически лица. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години. Първият Съвет на директорите се избира от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. След изтичане на мандата

им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от Търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов Съвет (член на Съвета) на директорите. В случай, че юридическо лице е избрано за член на Съвета на директорите, то определя представител, който да изпълнява неговите задължения в Съвета на директорите.

Съгласно чл. 25 от действащия устав, не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори; е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти; не отговаря на други изисквания, предвидени в устава. Тези изисквания се отнасят и до физическите лица, представляващи юридически лица – членове на Съвета на директорите.

Съгласно чл. 25 от приетия под условие Устав:

Не могат да бъдат членове на Съвета на директорите лица, които 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, освен ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

Съгласно чл. 16, ал. 1 от действащия устав, Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на Дружеството. Редовното годишно Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Съгласно чл. 16, ал. 2 от действащия устав, Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

Съгласно чл. 16, ал. 3 от действащия устав, свикването се извършва чрез писмена покана получена от акционерите лично, поне 30 дни преди датата на Общото събрание или чрез писмена покана, обявена в Търговския регистър поне 30 дни преди датата на Общо събрание. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя съгласно изискванията на приложимите нормативни разпоредби.

Съгласно чл. 16, ал. 1 от приетия под условие Устав, Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното годишно Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Съгласно чл. 14, ал. 1 от приетия под условие Устав, Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на „Централен депозитар“ АД като акционери най-малко 14 дни преди датата на общото събрание.

Съгласно чл. 16, ал. 2 от приетия под условие Устав, Общото събрание се свиква от съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

Съгласно чл. 16, ал. 3 от приетия под условие Устав, Общото събрание на акционерите се свиква с покана, обявена в Търговския регистър и оповестена на обществеността съгласно приложимите законови разпоредби, най-малко 30 дни преди датата на общото събрание. Съдържанието на поканата за свикване на общо събрание се определя съгласно изискванията на приложимите нормативни разпоредби.

Съгласно чл. 16, ал. 4 от приетия под условие Устав, поканата, заедно с материалите за общото събрание се изпраща в Комисията за финансов надзор в срока по чл. 16, ал. 3 от Устава и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на Общото събрание. Информацията, публикувана на интернет страницата на Дружеството, е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Съгласно чл. 16, ал. 5 от приетия под условие Устав, Дружеството публикува на интернет страницата си и образците за гласуване чрез пълномощник на общото събрание.

Съгласно чл. 17 от действащия и приетия под условие Устав, Всички писмени материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, следва да бъдат представени на акционерите не по-късно от датата на обявяване на поканите. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

Съгласно чл. 14, ал. 4 от приетия под условие Устав,

Съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК, поканата следва да има следното минимално съдържание:

- фирмата и седалището на дружеството;
- мястото, датата и часа на събранието;
- вида на общото събрание;
- съобщение за формалностите, ако са предвидени в устава, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас;
- дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения;
- общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание към датата на решението за свикване на общото събрание, включително общия брой за всеки клас акции, ако капиталът е разделен на класове акции, както и правото на акционерите да участват в общото събрание;
- правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; поканата може да съдържа само крайния срок, в който тези права могат да бъдат упражнени, ако посочва мястото на интернет страницата на дружеството, където се съдържа по-подробна информация относно тези права;
- правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание;
- правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път;
- правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства, когато е приложимо;

- датата по чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в общото събрание;
- мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание;
- интернет страницата, на която се публикува информацията.

Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Действащият устав и приетият под условие Устав не съдържат ограничения за свободното прехвърляне на акциите.

Право на глас

Всеки притежател на обикновени акции има право на глас в Общото събрание на Дружеството. Всяка една акция дава право на един глас на своя притежател.

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД 14 дни преди датата на провеждане на съответното Общо събрание (чл. 14, ал. 1 от приетия под условие Устав).

Право на дивидент

Притежателите на обикновени акции имат право да участват при разпределянето на печалбата на Дружеството, съразмерно на участието си в капитала. Дружеството може да разпредели дивидент единствено ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото (разликата между стойността на правата и задълженията на Дружеството съгласно баланса му), намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане (ако има такива), е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството и фонд „Резервен“ и бъде взето съответно решение от общото събрание на акционерите (чл. 247а от ТЗ). Решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите, което следва да се проведе до края на първото полугодие на всяка календарна година.

След придобиване на публично качество, право да получат дивидент ще имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, а Дружеството е задължено да изплати дивидентите в срок от 3 месеца след датата на провеждане на редовното годишно общо събрание на акционерите, на което е взето решението за разпределяне.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено, само доколкото при ликвидация на Дружеството след удовлетворяване на кредиторите е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на останалото имущество (чл. 271 от ТЗ). В случай на ликвидация на Дружеството, притежателите на акции имат право да получат, след пълното удовлетворяване на кредиторите, дял от имуществото на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, съответстващ на дела на номиналната стойност на акциите им в капитала на Дружеството.

Право на информация

Всеки акционер, независимо от броя и стойността на притежаваните от него акции, има право на информация, включително предварително да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на предстоящо Общо събрание на акционерите, на което съответният акционер има право да участва, както и безплатно да ги получи; да задава на Общото събрание въпроси на членовете на Съвета на директорите и/или прокуриста на Дружеството (ако има такъв), относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали са свързани с дневния ред, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация; да се запознае с устройствените актове на Дружеството, с протоколите от проведените Общи събрания и приложенията към тях, с годишните и тримесечните финансови отчети, както и с друга публична информация.

Други права

В съответствие с общите принципи на дружественото право, всеки акционер на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД има право да избира и да бъде избран в управителния орган на Дружеството, както и да номинира членове на Съвета на директорите.

Всеки акционер има право с иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството. Всеки акционер има право да обжалва пред окръжния съд по седалището на Дружеството решенията на Общото събрание, когато същите противоречат на разпоредбите на закона или на Устава на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД (чл. 71 и 74 от Търговския закон).

Предимство на акционерите съгласно приетия под условие Устав

При увеличаване капитала на Дружеството акционерите имат предимствено право да запишат акции от увеличението на капитала пропорционално на техния дял отпреди увеличението. След придобиване на публично качество това право на акционерите не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството (чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК).

След придобиване на публично качество, при увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право, освен при увеличаване на капитала, в което имат право да участват единствено членове на Съвета на директори и/или работници или служители на Дружеството съгласно чл. 112, ал. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

Чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК предвижда, че предимственото право при увеличаване на капитала може да се упражни от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на 14-ия ден след вземането на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това става по решение на Съвета на директорите – на 7-ия ден след датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Малцинствени права съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Акционер или акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат свикване на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК.

Акционер или акционери, притежаващи не по-малко от 5 на сто от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД могат да поискат допълване на дневния ред на Общото събрание (чрез включване на допълнителни въпроси или включване на предложения за решения по вече включени въпроси) по реда и при условията на чл. 118 от ЗППЦК във връзка с на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на публичното дружество за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Малцинствени права съгласно Търговския закон

Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 10 % (десет на сто) от капитала на дружеството: могат да предявят иск за търсене на отговорност за вреди, причинени на дружеството, от членове на Съвета на директорите; могат да поискат от Общото събрание назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет. В случай, че общото събрание не вземе решение за назначаване на контролор, акционерите могат да поискат назначаването му от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, могат да поискат от Съвета на директорите да се свика Общо събрание на акционерите. Ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация.

Акционери, които притежават акции в размер на не по-малко от 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството в продължение на повече от три месеца, имат право да включат нови въпроси в дневния ред на Общото събрание, различни от въпросите, включени в дневния ред съгласно поканата за свикване на Общо събрание, по реда и при условията на Търговския закон. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.

Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Действащият и приетият под условие Устав не предвиждат възможност за промяна на правата на държателите на акциите.

Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.

Не съществува разпоредба в действащия устав или в приетия под условие Устав, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Действащият устав и приетият под условие Устав не съдържат разпоредби, които установяват праг на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена. След вписване на дружеството в регистъра на публичните дружества, воден от КФН, ще се прилага общият режим, указан в чл. 145 и следващите от ЗППЦК, относно разкриването на дялово участие.

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжен да уведоми КФН и Дружество, когато:

- ✓ в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- ✓ правото му на глас надхвърли, достигне или падне под горните прагове в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Това задължение се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в общото събрание на Дружеството в някоя от хипотезите на непряко участие, описани в чл. 146, ал. 1 ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- ✓ акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- ✓ акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- ✓ е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 5 от Директива 2004/39/ЕО на Съвета относно пазарите на финансови инструменти;

- ✓ не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- ✓ за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- ✓ за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- ✓ за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.

Действащият устав и приетият под условие Устав не съдържат разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно чл. 7, ал. 2 от действащия устав В срок до 5 (пет) години от регистриране на изменението в Устава на Дружеството Съветът на Директорите може да взема решения за увеличение на капитала на Дружеството до 7 000 000 000 лв. (седем милиарда лева) чрез емитиране на нови акции, чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми облигации в акции, чрез превръщане на варианти в акции или чрез превръщане на част от печалбата в капитал по реда и условията на Търговския закон.

Съгласно чл. 7, ал. 2 от приетия под условие Устав, В срок до 5 (пет) години от регистриране на изменението в Устава на Дружеството Съветът на Директорите може да взема решения за увеличение на капитала на Дружеството до 7 000 000 000 лв. (седем милиарда лева) чрез емитиране на нови акции, чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми облигации в акции, чрез превръщане на варианти в акции или чрез превръщане на част от печалбата в капитал по реда и условията на ТЗ и ЗППЦК, както и другите нормативни актове.

Съгласно чл. 7, ал. 1 от приетия под условие Устав:

Капиталът на Дружеството може да се увеличава чрез емитиране на нови акции, чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции или чрез превръщане на част от печалбата в капитал по реда и условията на ТЗ и ЗППЦК, както и другите нормативни актове.

Съгласно чл. 7, ал. 5 от приетия под условие Устав, Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, както и чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да се увеличава с непарични вноски, под условие или по реда на чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При упражняване правата си по ал. 2 от настоящия член 7 за осигуряване на правата на притежателите на варианти или конвертируеми облигации, Съветът на Директорите може да вземе решение по чл. 196, ал. 3 ТЗ да изключи или ограничи правото на всеки акционер по чл.

194 ал.1 ТЗ да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването.

Съгласно чл. 9 от действащия и приетия под условие Устав, Капиталът на Дружество може да бъде намаляван при спазването на предвидения в действащото законодателство ред. Намаляването на капитала става с решение на Общото събрание, като не трябва да води до спадане на размера на капитала на Дружеството под законово изискуемия минимум. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно разпоредбите на Търговския закон, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД се прекратява:

- ✓ по решение на Общото събрание;
- ✓ при обявяването му в несъстоятелност;
- ✓ с решение на съда по седалището на Дружеството по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- ✓ когато чистата стойност на имуществото на Дружеството спадне под размера на вписания капитал, като в този случай ако в срок от една година Общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, Дружеството се прекратява с решение на съда по седалището на Дружеството;
- ✓ ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите е под минимално изискуемия от закона брой от 3 члена, Дружеството се прекратява с решение на съда по седалището на Дружеството;
- ✓ в други, предвидени в закона случаи.

28.3 Информация за използваните консултанти

В този Проспект не са включени изявления или доклади на консултанти.

28.4 Индикация за използвана одитирана информация

В този Проспект е включена финансова информация, съгласно годишните неконсолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2016 г., която е одитирана от определения от Общото събрание одитор. В допълнение в Проспекта е включена информация от одитирани консолидиран и неконсолидиран междинни отчети за първото шестмесечие на 2017 г., изготвени към 30.06.2017 г.

Относно две от дъщерните дружества от групата на емитента, а именно „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „ГОЛФ КЛУБ“ ЕООД, е включена финансова информация съгласно годишните финансови отчети към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., която е одитирана, както и информация от одитирани междинни отчети за първото шестмесечие на 2017 г., изготвени към 30.06.2017 г.

28.5 Индикация за използвана информация от външни експерти

В този Проспект не са включени, включително и по искане на Дружеството записи или доклади от експерти, с изключение приложения към настоящия проспект Доклад, изготвен от Кепитъл Адвайзър ЕООД – независим счетоводител, който посочва, че по тяхно мнение: проформа финансовата информация (вж. т. 7.6) е подготвена правилно на посочената база; базата е в съответствие със счетоводните политики на емитента.

28.6 Индикация за използвана информация от трети лица

Предоставената информация в Проспекта от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация от трети лица, нейният източник е изрично посочен.

Източниците, от които информация е включена в Проспекта, са следните:

- ✓ Министерство на финансите - www.minfin.bg;
- ✓ Министерство на туризма - <http://www.tourism.government.bg/en>;
- ✓ Национален статистически институт – www.nsi.bg;
- ✓ Българска Народна Банка – www.bnb.bg;
- ✓ Европейска Комисия – www.ec.europa.eu;
- ✓ Европейска Комисия – www.ec.europa.eu;
- ✓ Български Пропертиз – www.bulgarianproperties.bg;
- ✓ Фортън Интернешънъл – www.forton.bg;
- ✓ Агенция за недвижими имоти - <http://www.arcoreal.bg/>;
- ✓ Търговски вестник - <http://tradenews.bg/wps/portal>;
- ✓ Къшман & Уейкфийлд - www.cushmanwakefield.com;
- ✓ Инвестор БГ – www.investor.bg;

29 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, договори, годишни финансови отчети, годишен доклад за дейността, както и друга информация, включена или посочена в този документ, и допълнителна информация за „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и неговите дъщерни предприятия всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

офиса на Емитента: адрес: град София, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда Мегепарк, ет. 5, офис В, за период от 10 години, считано от 1 януари на отчетния период, следващ отчетния период, за който се отнасят.

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:



Пуи Сзе Джози Лок,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД




Хо Йее Юнис Чан,
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД



Минг Ю Чинг,
ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

Долуподписаната, в качеството си на представляващ „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД с подписа си, положен на 13.09.2017 г., декларира, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.



Пуи Сзе Джози Лок,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД