ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТА

на

"КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ

за 2017 г.

20 март 2018 г.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

1.1. "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ е учредено на 17.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 28 март 2006 г.

Предмета на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с решение № 314 – ДСИЦ от 27 април 2006 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 467/12.07.2006 г. на КФН, "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията.

С решение №150-ДСИЦ от 03 февруари 2017г. на Комисията за финансов надзор като взема предвид представено заявление и приложените към него документи съответстват на изискванията на ЗДСИЦ, Закона за публично предлагане на ценни книжа, както и на актовете по прилагането им, на основание чл.13, ал.1, т.26 от Закона за Комисията за финансов надзор/ЗКФН/ и чл.15, ал.2 във връзка с ал.1 от ЗДСИЦ взе решение, че одобрява представените документи със заявление,вх.№ РГ-05-1266-2 от 17.01.2017г., промени в устава на „Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, приети на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 25.11.2017г. касаещи промяна на името на дружеството на „Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. Членове на СД са следните лица:

- Веселин Стойчев Чипев – Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
- Женя Христова Атанасова - Заместник - председател на Съвета на директорите .
- Петър Атанасов Петров - член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев.

1.4. През разглежданият период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

1.5. Членовете на Съвета на директорите на "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Веселин Стойчев Чипев притежава над 25 % от капитала и е управител на „Роялс Табако" ЕООД, „Вест Трейд Груп" ЕООД, „Евромакс Логистик" ЕООД.

Женя Христова Атанасова няма участия в други дружества.

Петър Атанасов Петров притежава над 25% от от капитала и е управител на „Кроост" ЕООД.

2. Дейност на Дружеството през 2017 г.

Дейността на "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ през 2017 г. се изразяваше в:

Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството

На 20 юни 2017 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

- Годишния финансов отчет за 2016 г.; Доклада на регистрирания одитор за проверка на ГФО за 2016 г.; Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2016 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите и Доклада на Одитния комитет;
- Регистрирания одитор Маргарита Георгиева Тошкина – регистриран одитор член на ИДЕС с диплома №260, бе избран да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2017 г.
- Общото събрание при спазване на изискванията на чл.247а от ТЗ прие решение печалбата на Дружеството за 2016г. да бъде отнесена за инвестиции
- Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Веселин Стойчев Чипев, Женя Христова Атанасова, Петър Атанасов Петров за дейността им до 31 декември 2016г.

Сделки с недвижими имоти

Продажби на имоти

През 2017г. "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ дружеството се разпореди /продало/ ап.5 в сграда находяща си в гр.Пловдив, бул."Христо Ботев" № 49

Покупки на имоти

През 2017г. дружеството не е придобивало инвестиционни имоти.

Отдадени под наем недвижими имоти

„Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ е отдало под наем голяма част от офисите и апартаментите в сградата на дружеството в гр. Пловдив, бул. "Христо Ботев" и ул. „Екзарх Йосиф", Бензиностанция находяща се в гр.Пловдив, бул."Източен" №80, Хотел „Роял СПА"гр.Велинград.

Приходите от наеми за 2017 г. са 2 855хил. лв.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на " Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ към 31 декември 2017 г.

Показател - хил. лв.	**2017**	**2016**
Текущи активи		
Търговски вземания	196	196
Материални запаси	1	1
Парични средства	246	246
Общо текущи активи	**443**	443
Текущи пасиви		
Текуща част на банкови заеми	939	939
Търговски и други задължения	10 057	11 057
Задължения към свързани предприятия		
Задължения за данъци	446	446
Задължения към персонала и осиг. Инст.	11	11
Общо текущи пасиви	**11 453**	11 453
Нетен оборотен капитал	**(11 453)**	(11 453)

Нетният оборотен капитал е отрицателна величина към края на 2017 г.

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2017 г.

Показател – хил. лв.	**2017**	2016
Собствен капитал	**28 565**	28 565
• Основен капитал	20 930	20 930
• Резерви	3 035	3 035
• Текуща печалба(загуба)	2 553	2 855

• Неразпределена печалба	4 600	1 745
Текущи пасиви в т.ч.	**10 136**	11 453
• Текуща част на банкови заеми	841	939
• Търговски и други задължения	9 295	11 504
• *Задължения за данъци*	368	446
• *Задължения към персонала и осиг. инст.*	19	11

Собственият капитал през 2017 година се е увличил до 31 118 хил. лева. Печалбата от дейността за 2017 г. в размер на 2 553 хил. лв.

Дружеството не е ползвало външно финансиране през 2017 г. Задълженията по полученият през 2010 г. банков кредит към 31.12.2017 г., са в размер на 2 484 хил. лв.

Основните източници на капитал и ликвидност през годината са приходите от оперативна дейност формирани от наеми на имоти.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

4. Резултати от дейността.Рискове.

Приходи от дейността

Приходи хил. лв.	**2017**	**2016**
Приходи от основна дейност	3 383	4 676
Други приходи	560	738

Приходите от наеми, възлизат на 3 383 хил. лв. Други приходи – 560 хил. лв, – отразени надоценки на инвестиционни имоти.

Разходи за дейността

Разходи за дейността хил. лв.	**2017**	**2016**
За материали и конумативи	41	96
За външни услуги	673	398
За персонала	99	73

За амортизации	8	8
Други разходи в т.ч.	149	1 567
обезценка на активи	1	1 365

Резултати от дейността

Финансовият разултат за 2017 година е печалба в размер на 2 553 хил. лв., като резултатът от оперативна дейност е печалба в размер на 2 246 хил. лв., а резултатът от извършените преоценки на инвестиционните имоти е печалба в размер на 307 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната, вкл. влиянието на глобалната финансова криза и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.
- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти.* Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- *"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*
- *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.*

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- *Развитието на глобалната финансова криза.* Развитието на глобалната финансова криза намира все по-силно отражение на пазара на недвижими имоти в България, намирането на финансиране и реализирането на проектите в сектора.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са настъпили важни събития за Дружеството след годишното счетоводно приключване.

6. Прогнози за развитието на Дружеството

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на по-висока възвращаемост, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ ще инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, както и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може да увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Във връзка с променените икономически условия и спадът на пазара на недвижимите имоти, ръководството на Дружество се преориентира към дългосрочна експлоатация на част от имотите, чрез предоставянето им под наем и изчакване на по - благоприятни условия за продажба.

II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1

През март 2008 г., "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ декларира пред Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София, че приема и ще се придържа, и спазва принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004)

През отчетната 2017 година, Дружеството е спазвало принципите, заложени в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2017 г., "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ е изготвило информацията относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

"Кепитъл Холдинг Груп"АДСИЦ е отдало под наем голяма част от офисите и апартаментите в сграда на дружеството в гр. Пловдив, бул. "Христо Ботев" и ул. „Екзарх Йосиф", Бензиностанция находяща се в гр.Пловдив, бул."Източен" №80 и Хотелски комплекс „Роял СПА" гр.Велинград.

Притежаваните от "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ имоти са различни по вид и са разположени в различни региони на територията на Република България. Дружеството притежава диверсифициран портфейл от недвижими имоти - инвестира в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на страната.

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Информация за сключени съществени сделки

През отчетната 2017 г., "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ не сключвало съществени сделки

Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2017 г. от "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2017г. не са настъпвали събития с необичаен характер, които да имат значение за дейността и за реализираните приходи и извършените разходи.

Информация за сделки, водени извънбалансово-характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2017г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

"Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ няма дялови участия в други дружества.

Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През 2017г. не са сключвани договори за заем по които дружеството да е заемополучател.

Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2017г. дружеството не е давало заеми.

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

Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа през 2017 г.

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Финансовите ресурси на Дружеството са достатъчни за обслужване на задълженията му.

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

До момента Дружеството е в състояние да изпълнява своите инвестиционни цели със собствени и привлечени от банков кредит средства.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетната 2017 г. няма промяна в основните принципи на управление на Дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец, в интерес на Дружеството и неговите акционери, и в съответствие с приетите принципи за добро корпоративно управление.

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

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Информация за промените в управителните и надзорните органи
Към 31.12.2017г., следните лица притежават над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството:
- „Роялс Табако“ ЕООД, с ЕИК 200969122 – 10 465 000 броя акции или 50% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.
- „Джером Инкорпорейтид“ /”JAROM INC.”/, компания, инкорпорирана и регистрирана съгласно законите на Репулика Сейшели като международно търговско дружество с регистрационен № 100500 – 10 000 000 броя акции или 47.778% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.
- През 2017г. не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Изплатените възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, заедно с начислените суми за осигуровки са в размер 74 хил. лв. за 2017 г.

Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа-вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев, чрез контролираното от него „Роялс Табако“ ЕООД, притежава непряко 10 465 000 броя акции, представляващи 50 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ.

Заместник – председателят на Съвета на директорите Женя Христова Атанасова притежава 465 000 броя акции, представляващи 2.22 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ.

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

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

През 2017г. “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения му капитал.

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

С решение на Съвета на Директорите на дружеството на длъжността директор за връзка с инвеститорите.на основание сключен трудов договор е назначена Христина Асенова Иванова, с адрес за кореспонденция гр.Пловдив, бул.»Христо Ботев» № 49, телефон: +359887404060

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

20.03.2018 г.
Гр. Пловдив

Изпълнителен директор:

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП * ПЛОВДИВ * АДСИЦ

.....
/Веселин Чипев/