

До акционерите на  
„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**  
на Съвета на директорите на  
„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

*На основание чл. 114а, ал. 1, във връзка с чл.114, ал. 1, т. 1, б. „б“ и с чл. 114а, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

18.09.2015 г.

Относно: Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ във връзка с чл.114а, ал. 5 от ЗППЦК, в резултат на която „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията, ЕИК 200478388, със седалище и адрес на управление - гр. София, 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В („Дружеството“) да придобие 100% от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, ЕИК 202909501, представляващи 10 634 240 (десет милиона шестстотин тридесет и четири хиляди двеста и четиридесет) броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. всяка една акция, с обща номинална стойност от 10 634 240 лв. (десет милиона шестстотин тридесет и четири хиляди двеста и четиридесет лева), като „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД стане едноличен собственик на капитала.

Сделката е предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на заседание, насрочено за 29.10.2015г., в 11'00 часа, в гр. София, 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В, а при липса на кворум Общото събрание ще се проведе на

To the shareholders of  
“Capital Concept Limited” JSC

**MOTIVATED REPORT**  
of the Board of directors of  
“Capital Concept Limited” JSC

*On the grounds of art. 114a, para. 1, in relation to art.114, para.1, item 1, l. ‘b’ and art. 114a, para. 5 of Public Offering of Securities Act*

18.09.2015

Regarding: Conditions and expedience of a deal under art. 114, para. 1, item 1, l. ‘b’ in relation to art. 114a, para. 5 of POSA, as a result of which **Capital Concept Limited AD**, registered into the commercial register with the Registry Agency, UIC: 200478388, with seat and headquarters’ address at - Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., MEGAPARK Business building, floor 5, office B (the ‘Company’) to acquire 100% of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, registered into the commercial register with the Registry Agency, UIC: 202909501, representing 10 634 240 (ten million six hundred and thirty-four thousand two hundred and forty) regular, registered, voting shares with nominal value of BGN 1 each with total nominal value of BGN 10 634 240 (ten million six hundred and thirty-four thousand two hundred and forty leva), and Capital Concept Limited AD shall become sole owner of the capital.

The deal is proposed for approval by the General meeting of the shareholders in **Capital Concept Limited AD** on a session scheduled for 29.10.2015 at 11 o’clock in Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., MEGAPARK business building, floor 5, office B, as in case of absence of quorum the General Meeting shall take place on 13.11.2015,

13.11.2015г., от 11:00 часа, на същото място и при същия Дневен ред в съответствие с чл. 227, ал.3 от Търговския закон.

*Уважаеми Дами и Господа,*

Като публично дружество, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД („ККЛ“) е подчинено на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“).

Настоящият мотивиран доклад е изготвен и одобрен с решение от 18.09.2015 г. на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД („СД“), при спазване на разпоредбите на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор 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 („Наредба №2“). Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящият доклад на СД на Дружеството представлява част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 29.10.2015г., в 11'00 часа, на адреса на управление на Дружеството.

Предназначението и целта на настоящия мотивиран доклад е да запознае акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделката, по силата на която Дружеството, в качеството си на купувач да закупи от акционерите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501 всички притежавани от тях акции в качеството им на продавачи, а именно:

- От 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, представлявано от директора Минг Ю Чинг, „Кепитъл

at 11 o'clock at the same place with the same Agenda in compliance with art. 227, para. 3 of the Commercial act.

*Dear Sirs,*

As a public company **Capital Concept Limited AD** ("CCL") is subject of the provisions of the Public Offering of Securities Act ('POSA').

The present motivated report is drafted and approved by decision of the Board of directors of **Capital Concept Limited AD** (BoD) from 18.09.2015, observing the provisions of art. 114a, para. 1 of POSA and art. 46 of Ordinance No.2 from 17.09.2003 of the Financial Supervision Commission for the prospectus for public offering and admission to trading on a regulated securities market and disclosure of information by public companies and other issuers of securities ('Ordinance No.2'). According to art. 114a, para. 1 of POSA the present contract is part of the materials to the agenda for General meeting of the shareholders scheduled for 29.10.2015 at 11 o'clock in the management address of the Company.

The purpose and the aim of this motivated report is to introduce to the shareholders of **Capital Concept Limited AD** with the material conditions and expedience of the deal on the grounds of which the Company in its capacity of buyer to buy from the shareholders of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, UIC 202909501 all shares held by them in their capacity as sellers, and namely:

- From **Better Crown Limited**, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No2103577, with seat and address of management :Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11<sup>th</sup> Floor, Tower 188, represented by the director **Ming Yu Ching**, Capital Concept Limited

Концепт Лимитед“ АД да закупи 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

- От **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, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Хо Йе Юнисе Чан**, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, 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, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Пуи Сзе Джози Лок**, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора **Ки Хунг Ма**, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 531 712 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг,

AD to buy 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- From **Capital Grand Corporation Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Ho Yee Eunice Chan**, Capital Concept Limited AD to buy 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Pui Sze Josie Lock**, Capital Concept Limited AD to buy 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director **Ki Hung Ma**, Capital Concept Limited AD to buy 531 712 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Loyal Power Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered

регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора **Мо Йее Едит Ли**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 212 685 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

- От **Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите **Чи Шан Канни Леунг** и **Хо Йе Юнисе Чан**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 6 167 860 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

Целта на настоящия мотивиран доклад е вземането на информирано решение от Общото събрание на акционерите по т. 1 от Дневния ред на насроченото за 29.10.2015 г. заседание, а при липса на кворум на 13.11.2015г., и овластяване представляващите „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, заедно или поотделно, да подпишат необходимите документи и да извършат необходимите действия по закупуване на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД.

**1. Описание (условия) на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка.**

Съветът на директорите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД предлага на Общото събрание на акционерите на Дружеството да одобри и овласти представляващите „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, заедно или поотделно, да

under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director **Mo Yee Edith Lee**, Capital Concept Limited AD to buy 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- From **Profit Best Investment Limited**, a company organized and existing under the laws of Macao, with reg. SO17541, with seat and address of management – Avenida Da Praia Grande №409, Edificio China Law 22 Andar, Macao, China, represented by the directors **Mrs. Chi Shan Canny Leung** and **Mrs. Ho Yee Eunice Chan**, Capital Concept Limited AD to buy 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each.

The aim of the present motivated report is the General meeting of the shareholders to take informed decision under item 1 of the Agenda under the session scheduled for 29.10.2015, in case of lack of quorum on 13.11.2015, and to empower the representatives of **Capital Concept Limited AD**, together or solely, to sign all necessary documents and to execute the necessary actions for the purchase of all shares from the capital of Bulgaria Development/Holdings/ Limited AD.

**1. Description (conditions) of the proposed deal. Scope of the deal. Value of the deal. Other material and additional elements of the proposed deal.**

The Board of directors of **Capital Concept Limited AD** proposes to the General meeting of the shareholders to approve and empower the representatives of **Capital Concept Limited AD**, together or solely, to sign all necessary documents for the purchase of

подпишат всички необходими документи за покупката на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, включително но не само договор за покупко-продажба на акции в съответствие с изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114а ал. 5 от ЗППЦК, както и заявление за вписване в книгата на акционерите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД.

#### Предмет на сделката:

Покупка на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, от следните акционери:

- От **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, представлявано от директора **Минг Ю Чинг**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **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, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Хо Йе Юнисе Чан**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, 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, представлявано от директора

Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, including but not limited to share purchase agreement in compliance with art. 114, para. 1, item 1, l. 'b' in relation to art. 114a, para. 5 of POSA, as well as an application for registration in the shareholder's book of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD.

#### Scope of the deal:

Purchase of all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD by the following shareholders:

- From **Better Crown Limited**, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No2103577, with seat and address of management :Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11<sup>th</sup> Floor, Tower 188, represented by the director **Ming Yu Ching**, Capital Concept Limited AD to buy 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Capital Grand Corporation Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Ho Yee Eunice Chan**, Capital Concept Limited AD to buy 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by

и законен представител – г-жа **Пуи Сзе Джози Лок**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

- От **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора **Ки Хунг Ма**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 531 712 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора **Мо Йее Едит Ли**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 212 685 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите **Чи Шан Канни Леунг** и **Хо Йе Юнисе Чан**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 6 167 860 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

Всички акции ще бъдат закупени от „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, като Дружеството ще стане едноличен собственик на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, след изпълнение

the director and the legal representative – **Ms. Pui Sze Josie Lock**, Capital Concept Limited AD to buy 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- From **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director **Ki Hung Ma**, Capital Concept Limited AD to buy 531 712 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Loyal Power Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director **Mo Yee Edith Lee**, Capital Concept Limited AD to buy 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Profit Best Investment Limited**, a company organized and existing under the laws of Macao, with reg. SO17541, with seat and address of management – Avenida Da Praia Grande №409, Edificio China Law 22 Andar, Macao, China, represented by the directors **Mrs. Chi Shan Canny Leung** and **Mrs. Ho Yee Eunice Chan**, Capital Concept Limited AD to buy 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each.

All shares shall be purchased by Capital Concept Limited AD and the Company will become sole owner of the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, after execution of the conditions of the Share-

на условията на Договора за покупко-продажба на акции, изложени подробно в настоящия мотивиран доклад.

**Стойност на сделката:**

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на реалната пазарна стойност на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от „КРЕСТЪН БУЛМАР – БИЗНЕС ОЦЕНКИ“ ООД, ЕИК: 201036122, фирмен сертификат №900400111/14.02.2011г. за оценка на недвижими имоти, права на интелектуалната и индустриална собственост и други фактически отношения, търговския предприятия и вземания, финансови активи и финансови институции, издаден от Камарата на независимите оценители в България, чрез управителя доц. д-р Олег Димов.

Съгласно изготвената експертна оценка общата пазарна стойност на акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е 1 916 713 400 лв. (един милиард деветстотин и шестнадесет милиона седемстотин и тринадесет хиляди и четиристотин лева). Докладът за оценка е приложение №1 към настоящия мотивиран доклад и представлява неразделна част от същия.

Общата пазарна стойност на всички акции от БДХЛ е определена към 18.09.2015г., като средната пазарна цена за една акция е определена на 180,24 лв. Съгласно структурата на предложената сделка, представена по-долу в настоящия мотивиран доклад, акциите от БДХЛ ще бъдат придобити от страна на ККЛ на четири пакета в срок до 30.09.2019г., като тяхната пазарна цена е определена в оценителския доклад, отчитайки степента на развитие и изграждане на проекта, който ще бъде изграждан от БДХЛ („Проектът“), както и контролните права, които

purchase agreement, described in details in the present motivated report.

**Value of the deal:**

For the purpose of the proposed deal and in relation to the requirements of POSA, the Board of directors has undertaken actions for determination of the market value of all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD and it was assigned the preparation of expert evaluation by KRESTON BULMAR - BUSINESS OTSENKI OOD, UIC: 201036122, company certificate No. 900400111/14.02.2011 for evaluation of real estates, intellectual and industrial property and other factual relations, commercial enterprises and receivables, financial assets and financial institutions, issued by the Chamber of independent appraisers in Bulgaria via the manager doc. dr. Oleg Dimov.

According to the expert evaluation prepared the total market value of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD is BGN 1 916 713 400 (one billion nine hundred and sixteen million seven hundred and thirteen thousand and four hundred leva). The evaluation report is attachment No.1 to the present motivated report and is unilateral part of the latter.

The total market value of all shares of BDHL is determined as of 18.09.2015 and the average market value per share is determined to BGN 180,24. As per the structure of the proposed deal, presented below in this motivated report, the shares of BDHL shall be acquired by CCL in four packs by 30.09.2019, their market value is determined in evaluator's report, considering the level of development and construction of the project which shall be developed by BDHL (the "Project") as well as the rights of control which each pack of shares provides in BDHL.

съответния пакет акции, предоставя в БДХЛ.

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите ККЛ да придобие всички акции от капитала на БДХЛ на етапи, както следва:

Първият пакет от акции се придобива след издаване на разрешение за строеж, което се очаква да се случи в срок до 30 септември 2016г. Предложението на СД е ККЛ да закупи 15% от капитала на БДХЛ или 1 595 136 акции с обща пазарна стойност от 210 813 713,76 лв., или цена от 132,16 лв. за една акция от първия пакет акции. Съгласно изготвената оценка от независимия оценител, цената на този пакет от акции от 132,16 лв. е постигната след като към средната пазарна цена за една акция от 180,24 лв. е приложен отбив 27%. Последното е обусловено от факта, че притежаването на 15% от капитала на БДХЛ се явява миноритарен дял и последният не предоставя контролни права. Допълнително е отчетено и обстоятелството, че все още не е започнало строителството на Проекта, поради което и цената му е най-ниска.

Вторият пакет от акции се придобива след подписването на Акт - Протокол 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа за Проекта, което се очаква да бъде направено до 30 ноември 2016г. На този етап предложението на СД е ККЛ да придобие 15% от капитала, а именно 1 595 136 акции с обща пазарна стойност от 210 813 713,76 лв. или цена от 132,16 лв. за една акция от втория пакет акции В оценителския доклад при този пакет от акции е приложен същия процент за отбив, поради близкото по време придобиване на акциите в сравнение с първия пакет и липсата на контрол, който да предоставя. По-ниската стойност на този пакет също така се обуславя от началния етап на развитие на Проекта.

The Board of directors proposes to the General meeting of the shareholders CCL to acquire all shares from BDHL capital on stages as follows:

The first pack of shares shall be acquired after issuing of construction permit which is expected to happen by 30 September 2016. The proposal of the BD of CCL is to purchase 15% of the capital of BDHL or 1 595 136 shares with total market value of BGN 210 813 713,76 or price of BGN 132,16 per share of the first shares pack. As per the prepared evaluation by an independent evaluator the price of this shares pack equal to BGN 132,16 is reached by applying a discount of 27% to the average market value per share of BGN 180,24. The latter is conditioned by the fact that 15% of the capital of BDHL is a minority share and the said share does not provide rights of control. Additionally, the fact that the construction of the Project has not started yet is taken into consideration, due to that its price is the lowest.

The second pack of shares shall be acquired after execution of Act - Protocol 2 for opening of construction site and determination of construction line and level for the Project, which is expected by 30 November 2016. At this stage the proposal of the BD is CCL to acquire 15% of the capital, namely 1 595 136 shares with total market value of BGN 210 813 713,76 or BGN 132,16 per share of the second pack of shares. The same discount percentage has been applied to this pack of shares because of the close in timing acquisition of shares in comparison to the first pack of shares and the lack of rights of control. The lower value of this pack is also determined by the initial stage of development of the Project.



Третият пакет акции се придобива след подписване на Акт - Протокол 14 за приемане на конструкцията на Проекта – в срок до 30 септември 2018г. На този етап се предлага да бъдат придобити **60% от капитала, а именно 6 380 544 акции с обща пазарна стойност от 1 227 104 204,48 лв. или цена от 192,32 лв. за една акция от третия пакет акции.** Достигането на този етап от развитие на Проекта е доказателство за вещественото изпълнение на съществена част от Проекта, което заедно с придобитото вече право на контрол в дружеството е причината за по-висока цена на акциите на БДХЛ. В оценителския доклад е приложена премия от 7% при формиране на цената на една акция от този пакет от акции, предмет на придобиване.

Последният пакет от акции се предлага да бъде придобит след издаване на Разрешение за ползване за Проекта – в срок до 30 септември 2019г. С това разрешение ще се документира напълно завършило строителство, а закупуването на последния пакет акции ще даде пълен контрол на ККЛ. Това определя и най-високата цена на акция от пакета, придобиван на последния етап, като дадената премия към средната пазарна цена за една акция е 40%, съгласно приложения оценителски доклад. На този етап се предлага да бъдат придобити последните **10% от капитала, а именно 1 063 424 акции с обща пазарна стойност от 267 982 848 лева или цена от 252 лв. за една акция от последния пакет акции.**

Важно е да се отбележи, че закупуването на акции от всеки следващ етап на проекта, е възможно само след успешно приключване и разплащане на предходния етап, което служи за допълнителна защита на Купувача – ККЛ и гарантира развитието на Проекта.

На база извършената пазарна оценка от 18.09.2015г., Съветът на директорите на Дружеството предлага всички акции от „България Дивелопмънт /Холдингс/

The third pack of shares shall be acquired after execution of Act – Protocol 14 for accepting the construction of the Project. The proposal is at this stage **60% of the capital to be acquired, namely 6 380 544 shares with total market value of BGN 1 227 104 204,48 or price of BGN 192,32 per share of the third pack of shares.** Reaching this stage of the development of the Project is an evidence for the execution of material part of the Project, which jointly with the already acquired right of control in the company is the reason for the higher price of BDHL shares. A premium of 7% upon calculation of the price per share of this shares pack is applied in the evaluator's report.

The last pack of shares is proposed to be acquired after issuing of Use Permit for the Project - by 30 September 2019. Via this permit shall be documented the fully completed construction, and the purchase of the final pack of shares shall ensure full control of CCL. That fact determines the higher price per share of the pack, purchased at the latest stage; the premium applied to the average market price per share is 40% as per the enclosed evaluators report. The proposal is at this stage the **last 10% of the capital to be acquired, namely - 1 063 424 shares with total market value of BGN 267 982 848 or price of BGN 252 per share of the last pack of shares.**

It is important to be outlined that the purchase of shares on each next stage of the project shall be possible only after the successful completion and payment on the previous stage which shall be deemed as additional protection of the Buyer – CCL and guarantees the development of the Project.

On the grounds of the market evaluation from 18.09.2015, the Board of directors proposes all shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD to be purchases at total market

<p>Лимитед“ АД да бъдат закупени за обща пазарна цена, равна на пазарната оценка на всеки етап по отделно, а именно 1 916 713 400 лв. (един милиард деветстотин и шестнадесет милиона седемстотин и тринадесет хиляди и четиристотин лева).</p> <p>В таблицата по-долу са представени сравнителни данни от последните изготвени и одитирани баланси на ККЛ и предложената цена на сделката за покупка на всички акции от БДХЛ, включително на отделните пакети.</p>		<p>price equal to the market evaluation of each separate stage, namely BGN 1 916 713 400 (one billion nine hundred and sixteen million seven hundred and thirteen thousand and four hundred leva).</p> <p>In the table below are provided comparative data from the last prepared and audited balance sheets of CCL and the proposed price of the transaction for the purchase of all shares of BDHL, including the separate share' packs.</p>	
Стойност на активите по последно одитирания баланс към 31.12.2014г. в лева  / Value of the assets under the last audited balance sheet as of 31.12.2014 in BGN	Стойност на активите по последния изготвен баланс към 30.06.2015 г. в лева  / Value of the assets under the last prepared balance as of 30.06.2015 in BGN	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева  / Threshold of art. 114, para. 1 item. 1, l. 'b' of the POSA in BGN	Стойност на сделката /покупна цена/  / Deal value /purchase price/
			1 916 713 400 лв. / обща цена за всички акции/ BGN 1 916 713 400 total price for all shares -----
			210 813 713,76 лв./ за първи пакет от акции/ BGN 210 813 713,76 for the first share' pack -----
15 хил. лв. / thousand BGN	1 395 хил. лв. / thousand BGN	300 лв. / thousand BGN	210 813 713,76 лв./ за втори пакет от акции/ BGN 210 813 713,76 for the second share' pack -----
			1 227 104 204,48 лв./ за трети пакет от акции/ BGN 1 227 104 204,48 for the third share' pack.

-----  
 267 982 848 лв./ за  
 четвърти пакет от  
 акции  
 BGN 267 982 848 for  
 the last share' pack

Горепосочените данни показват, че общата покупната цена на акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, включително на всеки един пакет по отделно, определена от независимия оценител, надвишава две на сто от пониската стойност на активите съгласно последния одитиран баланс към 31.12.2014г. или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството към 30.06.2015г., поради което подлежи на предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството.

#### **Срок:**

При наличие на одобрение от страна на Общото събрание на акционерите, изпълнителният директор на Дружеството ще предприеме действия за незабавно подписване на договор за покупко-продажба на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, при условията одобрени от Общото събрание на акционерите.

Като краен срок за плащане на покупната цена на акциите от четвъртия последен пакет от акции от капитала на БДХЛ, при условие, че всички условия на договора са изпълнени, съответно всички предходни пакети са придобити, е **30-ти октомври 2019 г.**, което се явява срок от един месец, считано от най-късната дата за въвеждане в експлоатация на Проекта.

**2. Името, съответно наименованието на страните по сделката. Имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл.114, ал.6 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката.**

The above stated data shows that the total purchase price of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, including for each pack of shares separately, as determined by the independent evaluator, exceeds two percent of the lower value of assets in the last audited balance sheet as at 31.12.2014 or the last prepared balance sheet of the Company as of 30.06.2015, thus the latter is subject to prior approval by the General Meeting of Shareholder.

#### **Term:**

Upon approval by the General Meeting of Shareholders, the Executive Director of the Company will take action to immediately sign a share purchase agreement for all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD under the conditions approved by the General Meeting of the shareholders.

As deadline for payment of the purchase price of the shares from the fourth and last pack of shares from the capital of BDHL provided that all conditions of the contract are met, respectively all previously share' packs are acquired, is **30<sup>th</sup> of October, 2019**, which appears to be term of a month considered as of the latest date for entering into operation of the Project.

**2. Name, respective the name of the parties under the deal. Names, respectively the names of the persons who are interested persons under art. 114, para. 6 of POSA, the reasons why they are interested persons and the nature if their interest to the deal.**

### Страни по сделката

**Купувач:** „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, ЕИК 200478388, със седалище и адрес на управление – гр. София, 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В.

### **Продавачи:**

- **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, представлявано от директора **Минг Ю Чинг**, притежаващо 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От 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, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Хо Йе Юнисе Чан**, притежаващо 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, 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, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Пуи Сзе Джози Лок**, притежаващо 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална

### Parties of the deal

**Buyer:** CAPITAL CONCEPT LIMITED AD, UIC: 200478388, with seat and headquarters' address at - Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., MEGAPARK business building, floor 5, office B.

### **Sellers:**

- **Better Crown Limited**, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No2103577, with seat and address of management :Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11<sup>th</sup> Floor, Tower 188, represented by the director **Ming Yu Ching**, holding 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **Capital Grand Corporation Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Ho Yee Eunice Chan**, holding 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Pui Sze Josie Lock**, holding 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

стойност от 1 лв.;

- От **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клаун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора **Ки Хунг Ма**, притежаващо 531 712 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора **Мо Йее Едит Ли**, притежаващо 212 685 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **ПРОФИТ БЕСТ ИНВЕСТМЪНТС ЛИМИТЕД**, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите **Чи Шан Канни Леунг** и **Хо Йе Юнисе Чан**, притежаващо 6 167 860 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

**Пуи Сзе Джози Лок**, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В Изпълнителен директор.

- **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director **Ki Hung Ma**, holding 531 712 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **Loyal Power Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director **Mo Yee Edith Lee**, holding 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **PROFIT BEST INVESTMENT LIMITED**, a company organized and existing under the laws of Macao, with reg. SO17541, with seat and address of management – Avenida Da Praia Grande №409, Edificio China Law 22 Andar, Macao, China, represented by the directors **Mrs. Chi Shan Canny Leung** and **Mrs. Ho Yee Eunice Chan**, holding 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each

As of the date of preparing the present report the members of the Board of the directors are:

**Pui Sze Josie Lock**, with address for correspondence in the Republic of Bulgaria at Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., Business building MEGAPARK, floor 5, offic B, executive director.

<p><b>Пей Так Ман</b>, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В, член на Съвета на директорите.</p> <p><b>Хо Йее Юнис Чан</b>, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В, изпълнителен директор.</p> <p><u>Лицата, които притежават над 5% от капитала на Дружеството към датата на изготвяне на настоящия доклад са:</u></p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия доклад следните юридически лица притежават пряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Профит Бест Инвестмънтс Лимитед</b>, Макао, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, притежаващо 29 000 акции, представляващи 58.00% от капитала;</li> <li>• <b>Бетър Краун Лимитед</b>, Хенеси Роуд Уанчай, притежаващо 15 000 акции, представляващи 30.00% от капитала;</li> <li>• <b>Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд</b>, Хонг Конг, ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, притежаващо 2500 акции, представляващи 05.00% от капитала.</li> </ul> <p>Към датата на изготвяне на настоящия доклад следните юридически лица притежават непряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Бетър Краун Лимитед</b>, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• <b>Профит Бест Инвестмънтс Лимитед</b>, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• <b>Кепитал Гранд Корпорейшън</b></li> </ul>	<p><b>Pei Tak Man</b>, with address for correspondence in the Republic of Bulgaria at Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., Business building MEGAPARK, floor 5, offic B, member of the Board of directors.</p> <p><b>Ho Yee Eunice Chan</b>, with address for correspondence in the Republic of Bulgaria at Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., Business building MEGAPARK, floor 5, offic B, executive director.</p> <p><u>Persons who hold more than 5% of the share capital of the Company at the date of preparation of this report are:</u></p> <p>As of the date of preparation of this report legal entities that are shareholders in <b>Capital Concept Limited AD</b> and hold directly more than 5 % (five percent) of the voting shares are:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Profit Best Investment Limited</b>, Macao, Edificio China Law 22 Andar, holding 29 000 shares representing 58.00% of the capital;</li> <li>• <b>Better Crown Limited</b>, Hennessy Road, Wanchai, holding 15 000 shares representing 30.00% of the capital;</li> <li>• <b>Grand Rise International Investment Ltd</b>, Hong Kong, China Aerospace Center 13/F, Hoi Bun Road143, holding 2500 shares representing 05.00% of the capital.</li> </ul> <p>As of the date of preparation of this report legal entities that are shareholders in <b>Capital Concept Limited AD</b> and hold indirectly more than 5 % (five percent) of the voting shares are:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Better Crown Limited</b>, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• <b>Profit Best Investment Limited</b>, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• <b>Grand Rise International Investment Ltd</b>,</li> </ul>
---	--

<p>Лимитид, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала.</li> </ul> <p>Сред акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД няма физически лица, които да притежават пряко или непряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас.</p> <p><b><u>Участие на заинтересувани лица в описаната по-горе сделка по смисъла на чл. 114 ал. 6 от ЗППЦК</u></b></p> <p>Заинтересовани лица по смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лицата, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество – членовете на управителните и контролните му органи, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лицата, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или</li> <li>2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание</li> </ol>	<p>holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Best Well Capital Investment Limited, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• Capital Grand Corporation Limited, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• Loyal Power Investment Limited, holding 49 500 shares representing 99% of the capital.</li> </ul> <p>At the date of this report there are no individuals that hold directly or indirectly more than 5 per cent of the capital of Capital Concept Limited AD.</p> <p><b><u>Participation of interested parties in the deal described above within the meaning of art. 114 para. 6 of POSA</u></b></p> <p>Interested parties according to the meaning of art. 114, para. 6 of POSA are the members of the management bodies and supervisory bodies of the public company, the representatives of legal persons that are members of such bodies, procurator, as well as any persons holding, directly and/or indirectly, at least 25 per cent of the votes in the general meeting of the company or controlling the said company, while, in the case of transactions of a subsidiary - its management and supervisory bodies, the representatives of legal persons that are members of such bodies, the procurator, as well as any persons holding, directly and/or indirectly, at least 25 per cent of the votes in the general meeting of the company other than those of the public company, as well as any parties related thereto when they are:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. are a party, a representative of a party or an intermediary to the transaction, or the transactions or actions are effected in favour of the said persons; or</li> <li>2. hold, directly and/or indirectly, at least 25 per cent of the votes in the general meeting,</li> </ol>
--	---

<p>или контролират юридическо лице, което е страна, нейн представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;</p> <p>3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.</p> <p>В приложената за одобрение сделка е налице участие на заинтересовани лица на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК поради следните обстоятелства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Дружеството беше уведомено, че на 29.05.2015г. между акционерите Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Бетър Краун Лимитед, Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид и Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед е подписано Споразумение за обща политика по управление на „Уелкъм Холдингс“ АД (сега „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД) чрез съвместно упражняване от страните права на глас („Споразумението“). На основание §1, т. 13, б. в) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК във връзка с §1, т. 14, б. а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК страните по Споразумението са свързани лица. Към датата на настоящия мотивиран доклад, Страните по споразумението са акционери в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД;</li> <li>Бетър Краун Лимитед, притежаващо 15 000 акции, представляващи 30.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка. Бетър Краун Лимитед се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;</li> <li>Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, притежаващо 29 000 акции,</li> </ul>	<p>or control any legal person which is a counter party, a representative of a party or an intermediary to the transaction, or the transactions or actions are effected in favour of any such legal person;</p> <p>3. are members of management bodies or supervisory bodies, representatives of legal persons, the members of such bodies, or procurators of any legal person referred to in items 1 and 2.</p> <p>In the proposed for approval deal there is participation of interested parties pursuant to art. 114, para. 6 of POSA under the following circumstances:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>The Company were informed that on 29.05.2015 between the shareholders Profit Best Investment Limited, Better Crown Limited, Grand Rise International Investment Ltd, Best Well Capital Investment Limited, Capital Grand Corporation Limited and Loyal Power Investment Limited has been signed an Agreement on common management policy of Welcome Holdings AD (now Capital Concept Limited AD) through acting in concern in regard of voting rights (the 'Agreement'). On the grounds of §1, item 13, l. c) of the Additional provisions of POSA in relation to §1, item 14, l. a) of the Additional provisions of POSA the parties under the Agreement are related parties. As of date of the present report the Parties under the Agreement are shareholders in Capital Concept Limited JSC;</li> <li>Better Crown Limited, holding 15 000 shares representing 30.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval. Better Crown Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;</li> <li>Profit Best Investment Limited, holding 29 000 shares representing 58.00% of the</li> </ul>
---	--



представляващи 58.00% от капитала от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка. Профит Бест Инвестмънтс Лимитед се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;

- **Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид**, притежаващо 500 акции, представляващи 01.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и се представлява от г-жа **Хо Йе Юнисе Чан**, която е и член на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;
- **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, притежаващо 1500 акции, представляващи 03.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и се представлява от г-жа **Пуи Сзе Джози Лок**, която е и член на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;
- **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, притежаващо 2500 акции, представляващи 05.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и е свързано лице с Бетър Краун Лимитед, Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид и Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид (*заинтересовани лица, съгласно информацията по-горе*) по силата на сключеното Споразумение от 29.05.2015г. Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл.

capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval. Profit Best Investment Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;

- **Capital Grand Corporation Limited**, holding 500 shares representing 01.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is represented by **Ms. Ho Yee Eunice Chan** who is also a member of the Board of directors of Capital Concept Limited JSC. Capital Grand Corporation Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;
- **Best Well Capital Investment Limited**, holding 1500 shares representing 03.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is represented by **Ms. Pui Sze Josie Lock** who is also a member of the Board of directors of Capital Concept Limited JSC. Best Well Capital Investment Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;
- **Grand Rise International Investment Ltd**, holding 2500 shares representing 05.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is related party with Better Crown Limited, Profit Best Investment Limited, Capital Grand Corporation Limited and Best Well Capital Investment Limited (*interested parties according to the information above*) on the grounds of the Agreement concluded on 28.05.2015. Grand Rise International Investment Ltd is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from

114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;

- **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед** притежаващо 1000 акции, представляващи 02.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и е свързано лице с Бетър Краун Лимитед, Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид и Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид (*заинтересовани лица, съгласно информацията по-горе*) по силата на сключеното Споразумение от 29.05.2015г. Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка.

Във връзка с гореизложеното, на основание чл. 114а, ал. 4, предл. 1 от ЗППЦК акционерите в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД – 1) Бетър Краун Лимитед, 2) Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, 3) Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, 4) Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, 5) Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд и 6) Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, не могат да упражнят правото си на глас в Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД по т. 1 от Дневния ред на събранието, насрочено за 29.10.2015г. от 11:00 часа или при липса на кворум на 13.11.2015 от 11:00 часа.

**3. Целесъобразност и икономическа изгода на сделката (покупка на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт/Холдингс/ Лимитед“ АД):**

С решение № 348-Е/07.05.2015г. Комисията за Финансов Надзор (КФН) потвърждава проспекта за публично предлагане на варианти в размер до 1,375,000,000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, които дават право

the proposed transaction;

- **Loyal Power Investment Limited**, holding 1000 shares representing 02.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is related party with Better Crown Limited, Profit Best Investment Limited, Capital Grand Corporation Limited and Best Well Capital Investment Limited (*interested parties according to the information above*) on the grounds of the Agreement concluded on 28.05.2015. Loyal Power Investment Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction

With regard to the above stated, on the grounds of art. 114a, para. 4, prop. 1 of POSA the shareholders of Capital Concept Limited JSC – 1) Profit Best Investment Limited, 2) Better Crown Limited, 3) Grand Rise International Investment Ltd, 4) Best Well Capital Investment Limited, 5) Capital Grand Corporation Limited and 6) Loyal Power Investment Limited, are not entitled to execute their voting right on the General meeting of the shareholders of Capital Concept Limited JSC for item 1 of the Agenda of the meeting scheduled for 29.10.2015 at 11:00 o'clock, in case of lack of quorum on 13.11.2015 at 11:0 o'clock.

**3. Relevance and economic benefits of the deal (purchase of all shares of Bulgaria Development/Holdings/ Limited AD):**

With a decision No. E-348-E/07.05.2014 the Financial Supervision Commission (FSC) confirmed a prospectus for public offering of warrants for 1,375,000,000 number dematerialized, registered, freely transferable warrants which given the right for their

на притежателите си да запишат срещу всеки вариант една обикновена, безналична, поименна акция от капитала на Дружеството с емисионна стойност 5,00 лева, които Дружеството ще издаде при бъдещо/и увеличение/я на капитала.

Проспектът предвижда че при хипотезата за последващо увеличение/я на капитала набраните средства ще бъдат използвани за целеви инвестиции в придобиването и развитието на недвижими имоти с жилищна, търговска, развлекателна и спортна предназначено, директно или чрез придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в дружества, които развиват такива проекти (подробно описание може да бъде намерено в т. 9 на потвърдения проспект за публично предлагане на варианти от 07.05.2015г.).

С оглед на гореизложеното, предложението за сключване на договор за покупката на 100% от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД (БДХЛ) изцяло съответства на стратегията и инвестиционните намерения, изложени в проспекта за издаване на варианти от Дружеството.

Чрез предложения договор „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД получава възможността да придобие опосредствено активи в недвижими имоти с обща квадратура от 863 000 кв.м. разгърната застроена площ с прилежащата им инфраструктура, а именно:

holders to subscribe one regular dematerialized registered share from the capital of the Company with emission value of BGN 5,00 against each, which shares the Company will issue will issue in the future and capital increase/s.

The Prospectus provides that assuming a subsequent capital increase/s the funds raised shall be used for targeted investments in the acquisition and development of real estate with residential, commercial, entertainment and sporting designation, direct or via acquisition of majority and minority participations in companies which develop such projects (details description could be found in item 9 of the approved prospectus for public offering of warrants as of 07.05.2015).

In view of the abovestated the proposal for conclusion of a contract for the purchase of 100% of the capital of "Bulgaria Development /Holdings/ Limited" AD (BDHL) entirely correspondence with the strategy and investment intentions set out in the prospectus for issuance of warrants of the Company.

Through the contract proposed Capital concept Limited AD has the opportunity to indirectly acquire real estate assets with a total build-up area of 863 000 sq.m. and the adjoining infrastructure and namely:

Обекти / Sites	P3П / GBA
Хотел 5-Звезди – три тела с височина 130м. / Hotel 5-Stars - three bodies in height 130 meters	263,500
Хотелска част с 2,600 бр. стаи и апартаменти / Hotel with 2,600 rooms and suites	200,000
Ресторанти, развлекателни заведения, фитнес, SPA и др.п. / Restaurants, entertainment, fitness, SPA, etc.	63,500
<b>Хотел 4-Звезди / Hotel 4 stars</b>	<b>59,000</b>
Хотелска част с 1,000 бр. стаи и апартаменти / Hotel with 1,000 rooms and	43,000

suites	
Спомагателни и обслужващи помещения / Support and service facilities	16,000
<b>Развлекателни обекти / Entertainment facilities</b>	<b>104,000</b>
Казино / Casino	30,000
Арена/спортна и концертна зала / Arena / sport and concert hall	12,000
Покрит развлекателен център с детска и юношеска зони / Covered entertainment center with child and adolescent areas	8,000
Покрит Water Paradise / Covered Water Paradise	50,000
Други развлекателни обекти / Other leisure facilities	4,000
<b>Конгресен и изложбен център / Convention and Exhibition Centre</b>	<b>62,500</b>
Конгресен и изложбен център / Convention and Exhibition Centre	60,000
Бална зала и помощни съоръжения / Ballroom and auxiliary equipment	2,500
<b>Търговски център, Заведения за хранене и напитки (2 етажа) / Shopping Centre, Food and Beverage (2 floors)</b>	<b>104,000</b>
<b>Паркинг и обслужващи помещения / Parking and service areas</b>	<b>270,000</b>
Зелени площи, паркове и изкуствени водни площи, които са неразделна част от вътрешната инфраструктура на проект „Св. София“ / Green areas, parks and artificial water bodies, which are an integral part of the internal infrastructure of the "St. Sofia" project	
<b>РЗП: Ваканционно-развлекателен център „Света София“</b>	<b>863 000</b>

С цел улеснение на акционерите на Дружеството, в настоящия мотивиран доклад по-долу представяме Резюме на оценката на пазарната стойност на БДХЛ, изготвена от лицензирания оценител „КРЕСТЪН БУЛМАР – БИЗНЕС ОЦЕНКИ“ ООД, която е приложение към доклада и е неразделна част от него.

При изчислението на пазарната стойност на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД (БДХЛ) са приложени следните оценъчни методи:

For the convenience of the shareholders in the present motivated report below we present Summary of the evaluation of the market value of BDHL prepared by licensed evaluator KRESTON BULMAR - BUSINESS OTSENKI OOD which is an appendix to the report and is an integral part of it.

When calculating the market value of the "Bulgaria Development /Holdings/ Limited" AD (BDHL) the following valuation methods are applied:

№	Субект на оценката / Object of valuation	Предмет на оценка / Subject of evaluation	Метод на оценка / Valuation method
1.	ПРОЕКТ „СВЕТА СОФИЯ“ / "ST SOFIA" PROJECT	Бизнес / Business	Дисконтиране на чистите парични потоци / Discounting the net cash flows
2.	„ГОЛФ КЛУБ“ ООД / „Golf Club“ OOD	Активи / Assets Бизнес / Business	Земя: Метод на пазарните сравнения / Land: method of market comparisons  Сгради: Метод на пазарните

			сравнения / <i>Buildings</i> : method of market comparisons Метод на капитализация (дисконтиране на равни нетни парични потоци) / Method of capitalization (discounting the equal net cash flows)
<p>Оценката на БДХЛ включва съществуващи бизнес активи („Голф клуб“, земя, технически проекти и строителни разрешения) и активи в процес на изграждане. Последните ще бъдат въведени в експлоатация в края на 2017г. и ще започнат функционирането си от началото на 2018г. Тяхната стойност първоначално е определена към датата на въвеждането им в експлоатация - 31.12.2017. С оглед на това, че се търси стойността на акциите от капитала на БДХЛ, стойностите на активите в процес на изграждане са приведени към ефективната дата на оценката 18.09.2015г. при норма на дисконтиране – 9,61% за тригодишен период.</p>			<p>The BDHL valuation includes existing business assets (“Golf club”, land, technical designs and construction permits) and assets in process of development. The latter shall be entered into operation in the end of year 2017 and shall start operating in the beginning of year 2018. Their value is initially determined as of the date of entry into operation – 31.12.2017. In view of fact that we need to have the value of BDHL shares, the value of the assets in process of development is adjusted to the affective valuation date – 18.09.2015 upon norm of discount – 9,61% for three years period.</p>
<p><b><u>Метод на дисконтиране на чистите парични потоци</u></b></p>			<p><b><u>Discounted net cash flows method</u></b></p>
<p>Използването на подхода на бъдещата доходност е свързано с установяването на:</p>			<p>The use of the method of the future income is related to establishment of:</p>
<p>А) бъдещите чисти парични приходи от дейността на оценяваното дружество или инвестиционен проект. При определяне на конкретните стойности, за всяка от дейностите, генериращи приходи или разходи, се разработва прогноза за бъдещ период, най-често 5 или 10 годишен. Прогнозата се разработва на основата на анализ и отчитане тенденциите в динамиката на основните показатели през наблюдавания ретроспективен период. Развитието на приходите или разходите през прогнозния период се определя на основата на проучване на пазара – вътрешен и международен, необходимостта от нови инвестиции за развитие и други фактори, влияещи върху възможностите за развитие</p>			<p>А) the future net monetary proceeds from the activity of the assessed company or investment project. Upon defining the specific value for each of the activities, generating proceeds or expenses, a forecast for a future period shall be developed, most often for 5 or 10 years period of time. The forecast shall be developed on the grounds of analyses and assessment of the trends in the dynamics of the main parameters during the examined retrospective period. The growth of the proceeds or the expenses during the forecasted period shall be determined on the bases of market analyses – domestic and international, the need of new investments for development and other factors influencing the possibilities for development of the assessed economical object.</p>

на оценявания икономически обект.

Б) дисконтова норма или коефициент, с помощта на който бъдещите приходи ще бъдат приведени към настоящата им стойност. Нормата на дисконтиране отразява равнището на общия и специфичен риск, присъщ за съответния бизнес към датата на изготвяне на оценка и възприетия прогнозен период. Пазарната стойност на оценявания бизнес се определя като сума от дисконтираните парични потоци през прогнозния период и т.нар. терминална стойност, която представлява частта от оценявания бизнес за годините след прогнозния период и има характер на вечна рента.

#### Метод на пазарните сравнения

Оценката на поземлените имоти е изготвена по метода на сравнителните продажби. В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични терени в района, които са били предмет на действителни продажби, с параметрите на оценявания обект.

#### Метод на вещната стойност

Същността на метода за оценка по *вещната стойност* за сградния фонд се изразява в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита: *вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др.*

Анализирант се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект.

B) discount rate or coefficient by which future revenues will be brought to their present value. The discount rate reflects the level of general and specific risks inherent in the respective business at the date of assessment and adopted forecast period. The market value of the appraised business is defined as the sum of the discounted cash flows over the projection period, and called. terminal value, which is part of the evaluation business in the years after the forecast period and has the character of perpetual annuity.

#### Market comparisons method

Evaluation of the land property was prepared by the method of comparative sales. At the core of the method is the juxtaposition of the market values of similar or analogous grounds in the area, which have been the subject of actual sales, with the parameters of the evaluated object.

#### Real value method

The essence of the method for estimating the *real value* for the building stock consists of removal of fair market value on the basis of costs of production/construction costs/per unit volume or surface area, adjusted in accordance with the price situation and reporting of actual state at the date of valuation. In this regard: *the type of construction; statutory depreciation period; duration of operation; possible future exploitation; way of use etc.*

Analyzed are the prices for new construction of such real estate, which is close to the maximum extent to the characteristics of the evaluated object. The output values are

Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота.

Справедливата цена по метода на инвестиционната стойност се коригира със съответни коефициенти: *Кег. - коефициент на експлоатационна годност, Ксг. - коефициент на строителна годност, Ксс. - коефициент за стопанско съответствие /пазарна индикация/.*

**Метод на капитализация на приходите (дисконтиране на равни нетни парични потоци)**

За определяне справедливата стойност на бизнес центъра и активите на голф клуба е използван метода на *капитализиране на дохода за определен период (дисконтиране на равни нетни парични потоци)*. Този метод е подходящ, защото наемът е най-често използваната форма за използване на подобни активи. Методът представлява дисконтиране на равни парични потоци (например нетен доход от наем) и представлява специфична форма на метода на дисконтираните нетни парични потоци.

В таблицата по-долу са обобщени резултатите от оценката на двата стопански субекта, генериращи доход за БДХЛ:

selected in accordance with the specific conditions, differentiate and report the location of the property.

The fair price by the method of investment value is adjusted with the corresponding coefficients: *COS -coefficient of operational suitability, CCD -coefficient of construction date, CBL -coefficient for a business line/market indication/.*

**Capitalization of earnings method (discounting the equal net cash flows)**

To determine the fair value of the assets of the business center and the golf club *the method of capitalization of income for a certain period (discounting the equal net cash flows)* has been used. This method is appropriate, because the rent is the most commonly used form for the use of such assets. The method represents a discounting of cash flows (for example, net rental income) and constitutes a specific form of the method of discounted net cash flows.

The table below summarizes the results of the assessment of the two economic entity generating income for BDHL:

№	Икономически субект / Economic subject	Справедлива стойност към 18.09.2015 г. / Fair value as of 18.09.2015	Справедлива стойност към 31.12.2017 г. / Fair value as of 31.12.2017
1.	Комплекс «Света София» / "St Sofia" Resort	965 618 191	-
2.	„Голф клуб“ ООД / Golf Club OOD	14 381 809	18 530 200
	ОБЩО в Евро / TOTAL in EUR:	980 000 000	
	ОБЩО в лева / TOTAL in BGN:	1 916 713 400	

**Заключение за пазарната стойност на 1 акция от капитала на „БДХЛ“ АД**

**Conclusion on market value of 1 share in the capital of BDHL**

Стойността на една акция от капитала на БДХЛ е определена за всеки пакет от акции, които ще се придобиват, като са приложени съответно отбив или премия с оглед правата, които дава всеки един пакет от акции на своя бъдещ притежател – ККЛ. Резултатите от разчетите са обобщени в следната таблица:

The value of one share from the capital of BDHL is determined for pack of shares that will be acquired applying discount or premium considering the rights which each pack of shares gives to its future owner – CCL. The results of the estimates, are summarized in the following table:

ДАТА DATE	30.09.2016	30.11.2016	30.09.2018	30.09.2019	ОБЩО TOTAL
ВИД ДЕЙНОСТ TYPE OF ACTIVITY	РАЗРЕШЕНИЕ СТРОЕЖ CONSTRUCTION PERMIT	ОТКР. СТР. ПЛОЩАДКА OPENING OF CONSTRUCTION SITE	ГРУБ СТРОЕЖ ROUGH CONSTRUCTION	РАЗРЕШ. ПОЛЗВАНЕ USE PERMIT	
ПАКЕТ ОТ АКЦИИ PACK OF SHARES	15%	15%	60%	10%	100%
БРОЯ АКЦИИ NUMBER OF SHARES	1 595 136	1 595 136	6 380 544	1 063 424	10 634 240
ОТБИВ ЗА ПАКЕТ DISCOUNT PER PACK	27%	27%	0%	0%	
ПРЕМИИ ЗА ПАКЕТ PREMIUM PER PACK	0%	0%	7%	40%	
ЦЕНА НА АКЦИЯ PRICE PER PACK	132.159	132.159	192,323	251,983	



<b>ОБЩА СТОЙНОСТ</b> <b>TOTAL VALUE</b>  лева / BGN	<b>210 811 595</b>	<b>210 811 595</b>	<b>1 227 125 430</b>	<b>267 964 780</b>	<b>1 916 713 400</b>
--	--------------------	--------------------	----------------------	--------------------	----------------------

Съгласно изготвения доклад на независимият оценител „КРЕСТЪН БУЛМАР – БИЗНЕС ОЦЕНКИ“ ООД, чието резюме е представено по-горе, общата пазарната стойност на всички акции от капитала на БДХЛ към различните моменти на придобиване на съответните пакети от акции е 1 916 713 400 лева за 10,634,240 броя акции при пазарна стойност на една акция при различните пакети, както следва:

- Първи пакет от 1 595 136 акции (15% от капитала) – пазарна стойност към 30 септември 2016г. от 132.16 лв.;
- Втори пакет от 1 595 136 акции (15% от капитала) – пазарна стойност към 30 ноември 2016г. от 132.16 лв.;
- Трети пакет от 6 380 544 акции (60% от капитала) - пазарна стойност към 30 септември 2018г. от 192,32 лв.;
- Последен пакет от 1 063 424 акции (10% от капитала) – пазарна стойност към 30ти септември 2019г. от 252 лв.

В тази връзка предлаганата покупна цена по предложения договор на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК във връзка с чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК е общо 1 916 713 400 лева за 10,634,240 броя акции, при цена на различните пакети, както е посочено по-горе.

С оглед преценката на целесъобразността и икономическата изгода от сключване на предлагания договор, акционерите на Дружеството следва да имат предвид, че в изготвения оценителски доклад е направена оценка на бъдещата стойност на капитала на БДХЛ към 30.09.2019г., която предвижда стойността на акциите на БДХЛ да нарасне с 40% след завършването на инвестицията след 3 години или инвеститорите да

According to the report of the independent evaluator KRESTON BULMAR - BUSINESS OTSENKI OOD, which resume is presented above, the total market value of all shares from the capital of BDHL towards the different periods of acquisition of the respective packs of shares is BGN 1 916 713 400 for 10,634,240 shares at the market value of one share at the different packs as follows:

- First pack of 1 595 136 shares (15% of the capital)\_ - market value towards 30<sup>th</sup> of September, 2016 – BGN 132.16;
- Second pack of 1 595 136 shares (15% of the capital)\_ - market value towards 30<sup>th</sup> of November, 2016 – BGN 132.16;
- Third pack of 6 380 544 shares (60% of the capital)\_ - market value towards 30<sup>th</sup> of September, 2018 – BGN 192,32;
- Last pack of 1 063 424 (10% of the capital)\_ - market value towards 30<sup>th</sup> of September, 2019 – BGN 252;

In this regards the proposed total purchase price under the proposed contract on the grounds of art.114, para.1, item 1, letter “b” of POSA in relation to art.114a, para.5 of POSA is BGN 1 916 713 400 for 10,634,240 numbers of shares at price of the different packs as it was described above.

In order to determine the feasibility and economic benefit of the conclusion of the proposed contract, the shareholders of the Company should be aware that in the valuation report it was done evaluation of the future value of capital of BDHL as of 30.09.2019 which provides premium on the value of the shares of BDHL resulting to a total share price growth of 40% after the implementation of the investment in 3 years,

реализират проста годишна доходност от 13.33%. След въвеждането в експлоатация на обектите, предмет на настоящата инвестиция, се очакват нетни приходи от дейността до 10% годишно от тяхното оперативно функциониране. Имайки предвид, изложените в този параграф икономически показатели, сключването на предложения договор за покупка на БДХЛ на този ранен етап от развитието на проектите е икономически изгодно за Дружеството, тъй като дава възможност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да направи инвестиция, чието реализиране се очаква в кратък период и която позволява генерирането на значителни доходи в дългосрочен план.

След въвеждането в експлоатация на обектите, предмет на инвестиция, се очакват нетни приходи от дейността на БДХЛ за различните обекти да бъдат от 8.25% до 10% годишно от тяхното оперативно функциониране. Оценката на възвращаемостта е направена на база очакваните приходи в десетгодишния период след завършване на обекта и съвпада с оценката на Крестън Булмар.

or nominal annual return of 13.33%. After entering into exploitation the projects, subject of the investment, are expecting net operating income by 10% per annum from their operational functioning. Considering the economic indicators set out in this paragraph, the conclusion of the proposed contract for the purchase of BDHL at this early stage of the projects is economically viable for the Company since it enables Capital Concept Limited AD to make an investment whose implementation is expected in short period and which is capable of generating significant income in the long term.

After entry into operation of the object, subject of investment, it is expected net incomes from BDHL activity for the different objects to be in the range 8,25%-10% per annum. The evaluation of the return is made on the bases of the expected income in the ten years period following the completion of the object and coincides with the evaluation of Creston-Bulmar.

Analysis of Cashflow projections Y1-Y13/ Анализ на Парични потоци Г1-Г13	Net Present Value / Нетна настояща стойност към 20.08.2015		Yield / Възвращаемост
	EUR	BGN	
4 Star Hotel	55,900,000	109,330,897	8.80%
5 Star Hotel	126,380,000	247,177,795	8.25%
Residential units	550,070,000	1,075,843,408	8.25%
Casino	157,368,191	307,785,429	9.00%
Shopping mall	74,100,000	144,927,003	8.50%
Conference centre	- 20,580,000	40,211,865	9.50%
Aqua park	- 10,460,000	20,457,982	9.50%
Arena	6,520,000	12,752,012	9.50%
Theatre	1,840,000	3,598,727	10.00%
Retail Including Ancillary Facilities	20,540,000	40,172,748	9.00%
Indoor Game Centre	1,850,000	3,618,286	10.00%
Other elements (Green House, Chapel and lakeside food	870,000	1,701,572	10.00%
Office, Staff Quarter and Training Facilities	- 1,460,000	2,855,512	8.50%
Parking	2,660,000	5,202,508	9.00%
Golf Club Saint Sofia	14,381,809	28,128,373	8.25%
<b>Total Saint Sofia Resort</b>	<b>980,000,000</b>	<b>1,916,713,400</b>	

\* Възвращаемостта е изчислена на база десетгодишния период след завършване на обектите.

Имайки предвид, изложените в този параграф икономически показатели, сключването на предложения договор за покупка на БДХЛ на този ранен етап от развитието на проектите е икономически изгодно за Дружеството, тъй като дава

Considering the economic indicators set out in this paragraph, the conclusion of the proposed contract for the purchase of BDHL at this early stage of the projects is economically viable for the Company since it enables Capital Concept Limited AD to make an investment whose

възможност на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да направи инвестиция, чието реализиране се очаква в кратък период и която позволява генерирането на значителни доходи в дългосрочен план.

Предложеният за одобрение от Общото събрание на Дружеството договор предвижда придобиването на всички акции от капитала на БДХЛ не наведнъж, а на пакети, придобиването, на които е свързано с етапа на развитие и строителство на Проекта, който е предвиден да бъде изграден от БДХЛ. При придобиването на първите два пакета от акции няма да бъде налице контрол върху БДХЛ от страна на ККЛ, което обуславя по-ниската пазарна стойност на акциите. Съгласно чл. 21 от Устава на БДХЛ, решенията за изменение на Устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на Дружеството се взимат с мнозинство от 2/3 (две трети) от представените акции. Всички други решения се взимат с обикновено мнозинство от повече от 50 процента от представените акции, освен ако друго е предвидено в действащото законодателство или устава. В тази връзка, притежаваните от ККЛ 30% от капитала на БДХЛ след покупката на втория пакет акции, при положение, че всички останали акционери присъстват на свикваните общи събрания на акционерите, няма да дадат възможност на ККЛ да налага своеобразно вето и да блокира решения, свързани с дейността на дружеството. Именно тази липса на контрол обуславя по-ниската цена на първите два пакета от акции от капитала на БДХЛ.

След придобиване на третия пакет от акции, ККЛ ще притежава 90% от акциите в БДХЛ, което ще му позволи независимост при взимане на решения за последващото развитие на Проекта и неговата експлоатация. Придобиването на 100% от акциите на БДХЛ е предвидено да бъде направено получаване на Разрешение за ползване за Проекта.

implementation is expected in short period and which is capable of generating significant income in the long term.

The proposed contract for approval by the General Meeting of the Company provides for the acquisition of all shares of BDHL not at once, but on packs, acquisition of which is related with the development and construction stages of the Project to be constructed by BDHL. Upon acquisition of the first two packs of shares there shall be no control over BDHL from CCL which determines the lower market price of the shares. According to art. 21 of the Statute of BDHL the resolutions on amending the Articles, increase and reduction of the share capital, reorganisation and termination of the Company shall be adopted by a majority of 2/3 (two-thirds) of the shares represented. All other resolutions shall be adopted by a simple majority of more than 50 percent of the shares represented, unless otherwise required under the laws in force or the Articles. In this regard, the 30% of the capital of BDHL held by CCL following the purchase of the second pack of shares, if we assume that all other shareholders attend the general meetings of the shareholders, shall not enable CCL to impose some kind to veto and to block decisions related to the activity of the company. Exactly this lack of control determines the lower value of the first two pack of shares of BDHL capital.

After the acquisition of the third pack of shares CCL shall acquire 90% of the shares of BDHL which shall give independence upon taking decisions for the future development of the Project and its operation. Acquisition of 100% of the shares of BDHL is provided to be done after receipt of Use Permit of the Project.

Проектът на предложения договор предвижда начина на плащане на акциите от БДХЛ да бъде съобразно очакваните времеви периоди за развитието, съответно строителството на Проекта. Прилага се единен подход на заплащане, като авансово плащане в размер на 90% от стойността на акциите, придобивани на съответния етап, е дължимо в определен период, но на части по преценка на ККЛ, и окончателно плащане в размер на 10% от стойността на акциите, придобивани на съответния етап, дължимо след представяне на съответни документи, удостоверяващи приключването на етапа. Важно е да се подчертае, че плащането на авансовите вноски не е обусловено от събдването на определени условия, а по преценка на ККЛ. Това предоставя свобода на ККЛ с оглед на финансовото си състояние да определи само кога и как в рамките на съответния период да направи авансовото плащане.

Плащанията за четирите пакета от акции са разделени, както следва:

**А) Първо плащане – 210 813 173,76 лв., цена на една акция 132.16 лв.**

- ✓ 90% или 189 731 856,33 лв. - авансово плащане, дължимо на части по преценка на ККЛ в срок от 12 месеца от подписване на договора за покупко-продажба на акции;
- ✓ 10% или 21 081 317,43 лв. – окончателно плащане, дължимо в 30 дневен срок от издаване на Разрешение за строеж на Проекта (прехвърляне на първия пакет акции).

**Б) Второ плащане – 210 813 173,76 лв., цена на една акция 132.16 лв.**

- ✓ 90% или 189 731 856,33 лв. - авансово плащане, дължимо на части по преценка на ККЛ в срок от 2 месеца от издаване на разрешение за строеж на Проекта;
- ✓ 10% или 21 081 317,43 лв. –

The draft of the proposed agreement provides the method of payment of the shares of BDHL to be in compliance with the expected time periods for the development, respectively construction of the Project. It is applied unified approach for payment whereas the advance payment at the amount of 90% of the value of the shares acquired on the relevant stage is due up to certain period but at the discretion of CCL and the final payment at the amount of 10% of the value of the shares acquired on the relevant stage is due after presenting of respective documents certifying the completion of the stage. It is important to be outlined that the payment of the advanced instalments is not subject to the fulfilment of certain conditions, but to the discretion of CCL. This allows to CCL freely with regards to its financial situation to determine on its own when and how within the 12 months period to make the advanced payment.

The payment for the fourth packs of shares are divided as follows:

**A) First payment – BGN 210 813 173,76, price of one share – BGN 132.16.**

- ✓ 90% or BGN 189 731 856,33 – advanced payment due at partials upon discretion of CCL within period of 12 months as of signing of the contract for sale-purchase of shares;
- ✓ 10% or BGN 21 081 317,43 – final payment due in 30 days term as of the issue of Construction permit for the Project (transferring of the first pack of shares).

**B) Second payment – BGN 210 813 173,76, price for one share – BGN 132.16.**

- ✓ 90% or BGN 189 731 856,33- advanced payment due at partials upon discretion of CCL within period of 12 months as of completion of the previous stage;
- ✓ 10% or BGN 21 081 317,43 – final

<p>окончателно плащане, дължимо в 30 дневен срок от подписване на Акт - Протокол 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа за Проекта (прехвърляне на втория пакет акции).</p> <p><b>В) Трето плащане – 1 227 104 204,48 лв., цена на една акция 192,32 лв.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 90% или 1 104 393 783 лв. - авансово плащане, дължимо на части по преценка на ККЛ в срок от 12 месеца от подписване на Акт - Протокол 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа за Проекта;</li> <li>✓ 10% или 122 710 421,48 лв. – окончателно плащане, дължимо в 30 дневен срок от подписване на Акт - Протокол 14 за приемане на конструкцията на Проекта (прехвърляне на третия пакет акции).</li> </ul> <p><b>Г) Четвърто плащане - 267 982 848 лева цена на една акция 251,983 лв.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 90% или 241 184 563,20 лв. - авансово плащане, дължимо на части по преценка на ККЛ в срок от 12 месеца от подписване на Акт - Протокол 14 за приемане на конструкцията на Проекта;</li> <li>✓ 10% или 26 798 284,80 лв. – окончателно плащане, дължимо в 30 дневен срок от издаване на разрешение за ползване за Проекта (прехвърляне на четвъртия пакет акции).</li> </ul> <p>В предложения договор е предвидено задължение за Продавачите да запишат със средствата, получени от Покупната цена, акции от капитала на ККЛ за цялата сума, получена от продажната цена. По този начин се постига обезпечаване финансирането на Проекта.</p> <p>В предложения договор е подробно описан</p>	<p>payment due within 30 days as of execution of Act - Protocol 2 for opening of construction site and determination of construction line and level for the Project.</p> <p><b>C) Third payment – BGN 1 227 104 204,48, price for one share – BGN 192,32.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 90% or BGN 1 104 393 783 - advanced payment due at partials upon discretion of CCL within 12 months as of execution of Act - Protocol 2 for opening of construction site and determination of construction line and level for the Project;</li> <li>✓ 10% or BGN 122 710 421,48 – final payment due within 30 days as of execution of Act – Protocol 14 for accepting the construction of the Project (transferring of the third pack of shares).</li> </ul> <p><b>D) Fourth payment – BGN 267 982 848 price for one share – BGN 251,983.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 90% or BGN 241 184 563,20- advanced payment due at partials upon discretion of CCL within 12 months as of execution of Act – Protocol 14 for accepting the construction of the Project;</li> <li>✓ 10% or BGN 26 798 284,80 – final payment due within 30 days as of issuing of Use Permit for the Project (transferring of the fourth pack of shares).</li> </ul> <p>The proposed contract prescribes the obligation for the Sellers to subscribe, by using the funds from the purchase price, shares of the capital of Capital Concept Limited AD (CCL) for the entire sum received from the purchase price. Thus, it shall be ensured the financing of the Project.</p> <p>The proposed contract describes in details the</p>
--	--

<p>начина на плащане на покупната цена от страна на ККЛ в полза на Продавачите при строго определена схема, както следва: Заплащането на съответните части от покупната цена се извършва както следва:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ККЛ представя на Продавачите извлечение от банковата си сметка, удостоверяващо наличието на сумите, дължими за съответното плащане, както за авансовото, така и за окончателното плащане;</li> <li>2. Продавачите представят на ККЛ документи за записване на акции от капитала на ККЛ, а именно: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решение на КФН за вписване на емисия варианти, в резултат на успешно приключило първично публично предлагане, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа;</li> <li>✓ Удостоверение за притежаване на ценни книжа, издадено най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“, на интернет страницата на ККЛ и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник;</li> <li>✓ Решение на общото събрание на ванантърите;</li> <li>✓ Решение на Съвета на директорите на ККЛ за увеличение на капитала;</li> <li>✓ Копие на официалното публикувано уведомление, посочващо срокове за записване на акции от увеличение на капитала посредством упражняване на правата по ванантите, посочващо набирателната сметка.</li> <li>✓ Заявление за участие в увеличението на капитала посредством упражняване на придобитите на регулиран пазар свободно търгувани вананти;</li> </ul> </li> </ol>	<p>manner of payment of the purchase price by Capital Concept Limited AD in favor of the Sellers, namely to the discretion of the Purchaser, but under the strictly defined scheme as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. CCL presents to the Sellers excerpt from its bank account evidencing the availability of the sums due for the respective payment – advance payment and final payment;</li> <li>2. The Sellers present to CCL documents for subscription of shares of the capital of CCL, namely: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Decision of FSC for registration of an issue of warrants as a result of successfully completed an initial public offering in the register of public companies and other issuers of securities under the FSCA, with the purpose of trading on a regulated securities market;</li> <li>✓ Certificate for holding securities issued at the latest 7 days after the later date between the date of announcement of the notification under art. 92a para 2 of POSA in the Commercial Registry and its publication in Capital Daily Newspaper or Novinar Newspaper and on the website of the investment intermediary;</li> <li>✓ Decision of the general meeting of the warrantors;</li> <li>✓ Resolution of the Board of Directors of the Purchaser for increase of the capital;</li> <li>✓ A copy of the official notice specifying the terms of subscription of shares from a capital increase through the exercise of rights under the warrants, specifying the raising account;</li> <li>✓ Application for participation in the capital increase by exercising the acquired freely traded warrants on the regulated market</li> </ul> </li> </ol>
---	---

<p>3. ККЛ превежда сумата, посочена в заявлението за участие в увеличението на капитала посредством упражняване на придобитите на регулиран пазар свободно търгувани варианти, подписано от всеки варантьор по набирателната си сметка;</p> <p>4. При извършване на окончателно плащане по всеки етап продавачите представят на ККЛ джиросани временни удостоверения за съответния брой акции от капитала на БДХЛ и нотариално заверен препис от Книгата на акционерите, удостоверяваща надлежното вписване на прехвърлянето на акциите.</p>	<p>3. CCL transfers the sum specified in the Application for participation in the capital increase by exercising the acquired freely traded warrants on the regulated market, signed by each warrant holder to CCL's raising account;</p> <p>4. Upon making the final payment at each stage, the Sellers present to CCL endorsed temporary share certificates for the respective number BDHL shares and notarized copy of the Shareholders Book evidencing the duly registration of the transfer of the shares</p>
<p>Горепосоченият механизъм се прилага за всички плащания по предложения договор до заплащане на пълната пазарна цена за акции. Именно предложеният механизъм за плащане обезпечава реинвестирането на цялата покупна цена на акциите от БДХЛ в ККЛ, съответно за осигуряване необходимите финансови средства за строителството и въвеждането в експлоатация на Проекта.</p>	<p>The above described mechanism shall be applied to all payments under the proposed agreement until full payment of the purchase price. The proposed mechanism for payment secures the reinvestment of the total purchase price of BDHL shares into CCL, respectively securing the required financial funds for construction and entry of the Project into operation.</p>
<p>Съгласно добрите търговски практики, които ККЛ спазва и съблюдава, в предложения договор също така е предвидено и уреждане на последствията от неплащане на цената или незавършване на отделните етапи от Проекта, които обуславят плащането и придобиването на пакетите от акции, а именно:</p>	<p>According to the good commercial practices observed and complied with by CLL, in the proposed agreement are settled the consequences from non-payment of the purchase price or non-completion of the respective stages of the Project, determining payment and acquisition of the pack of shares, namely:</p>
<p>1. При неплащане на Първо плащане:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ При неплащане на авансовото плащане в 12 месечен срок – договорът се разваля;</li> <li>✓ При неплащане на окончателното плащане в уговорения срок – договорът се разваля и продавачите задържат получения аванс;</li> <li>✓ При незавършване на първа фаза в уговорения срок - договорът се</li> </ul>	<p>1. Upon non-payment of the First Payment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Upon non-payment of the advance payment within 12 months – the agreement shall be cancelled;</li> <li>✓ Upon non-payment of the final payment within the agreed term – the agreement shall be cancelled and the Sellers shall retain the advance payment;</li> <li>✓ Upon non-completion of the first phase within the agreed term – the agreement</li> </ul>

<p>разваля и Продавачите дължат на ККЛ авансовото плащане в двоен размер</p> <p>2. При неплащане на Второ плащане:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ При неплащане на авансовото плащане в уговорения срок – договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции);</li> <li>✓ При неплащане на окончателното плащане в уговорения срок – договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции) и продавачите задържат получения аванс;</li> <li>✓ При незавършване на втора фаза в уговорения срок - договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции) и Продавачите дължат на ККЛ авансовото плащане в двоен размер</li> </ul> <p>3. При неплащане на Трето плащане:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ При неплащане на авансовото плащане в уговорения срок – договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции);</li> <li>✓ При неплащане на окончателното плащане в уговорения срок – договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции) и продавачите задържат получения аванс;</li> <li>✓ При незавършване на трета фаза в уговорения срок - договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции) и Продавачите дължат на ККЛ авансовото плащане в двоен размер</li> </ul> <p>4. При неплащане на Четвърто плащане:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ При неплащане на авансовото плащане в уговорения срок – договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции);</li> </ul>	<p>shall be cancelled and the Sellers shall pay the double amount of the advance payment to CCL</p> <p>2. Upon non-payment of the Second Payment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Upon non-payment of the advance payment within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment);</li> <li>✓ Upon non-payment of the final payment within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment) and the Sellers shall retain the advance payment;</li> <li>✓ Upon non-completion of the second phase within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment) and the Sellers shall pay the double amount of the advance payment to CCL</li> </ul> <p>3. Upon non-payment of the Third Payment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Upon non-payment of the advance payment within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment);</li> <li>✓ Upon non-payment of the final payment within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment) and the Sellers shall retain the advance payment;</li> <li>✓ Upon non-completion of the third phase within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment) and the Sellers shall pay the double amount of the advance payment to CCL</li> </ul> <p>4. Upon non-payment of the Fourth Payment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Upon non-payment of the advance payment within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as</li> </ul>
--	--



- ✓ При неплащане на окончателното плащане в уговорения срок – договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции) и продавачите задържат получения аванс;
- ✓ При незавършване на четвърта фаза в уговорения срок - договорът се разваля (ККЛ запазва придобитите до момента акции) и Продавачите дължат на ККЛ авансовото плащане в двоен размер.

Предвидените последици от неплащане на цената, съответно от незавършване на определена фаза от Проекта, описани по-горе, са в полза и на Продавачите и на ККЛ, тъй като гарантират техните интереси и финансово обезпечават рисковете от евентуално нереализиране на Проекта.

В обобщение на гореизложеното, сключването на предложения договор за закупуване на всички акции от капитала на БДХЛ е целесъобразно и икономически изгодно за Дружеството поради следните аргументи:

1. Предлагащата сделка цели реализация на заложените в проспекта инвестиционни намерения на Дружеството като дава възможност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да придобие опосредствено активи в недвижими имоти с обща квадратура от 863 000 кв.м. разгърната застроена площ с прилежащата им инфраструктура.
2. Придобиването на акциите на етапи в зависимост от развитието на Проекта, позволява покупката им на различна стойност, обусловена от степента на контрол, която дават придобиваните акции, съответно възможността от взимане на важни за БДХЛ решения;
3. Предоставя се възможност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да направи

of that moment);

- ✓ Upon non-payment of the final payment within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment) and the Sellers shall retain the advance payment;
- ✓ Upon non-completion of the fourth phase within the agreed term – the agreement shall be cancelled (CCL retains title over the shares acquired as of that moment) and the Sellers shall pay the double amount of the advance payment to CCL

The envisaged consequences from non-payment of the price, respectively from non-completion of certain stage of the Project, describe above, are in favour of the Sellers and CCL as they safeguard their interests and secure financially secure the risks from potential failure for realization of the Project.

In summary of the above, the conclusion of the proposed contract for the purchase of all shares of BDHL is feasible and economically profitable for the Company due to the following arguments:

1. The proposed deal aims realization of the goals set out in the prospectus investment plans of the Company enables Capital Concept Limited AD to acquire indirectly real estate assets with a total build-up area of 863 000 sq.m. with the adjoining infrastructure.
2. The acquisition of the shares from the capital of BDHL at present moment is with price significantly lower than the value BDHL expected to have after completion of the investment and its operational management;
3. Provides the opportunity for Capital Concept Limited AD to make profitable

<p>изгодна и целесъобразна инвестиция, тъй като реализирането на същата се очаква в кратък период от време и позволява генерирането на значителни доходи в дългосрочен план предвид, че възвращаемостта за БДХЛ от различните обекти е между 8.25% и 10% в рамките на десетгодишния период след завършването на обектите;</p> <p>4. Гъвкавост по отношение на размера на авансовите плащания на покупната цена, извършвани от ККЛ в рамките на 12 месечен период за всеки отделен етап с финансовите възможности на ККЛ, обусловени от постъпленията от записани акции срещу варанти;</p> <p>5. Едновременно осигуряване на плащане на покупна цена от ККЛ и реинвестиране на средства от Продавачите в капитала на ККЛ;</p> <p>6. Сигурност относно разплащанията за покупната цена на акциите, съответно записването на акции срещу варанти от Продавачите, тъй като във всеки един момент средствата за заплащане на покупната цена, съответно за увеличението на капитала на ККЛ за цялата покупна цена, не напускат сметките на публичното дружество.</p> <p><b>4. Лица, в чиято полза е сделката, подлежаща на одобрение</b></p> <p>Предвид аргументите, изложени по-горе, сделката се извършва в полза на всички страни по сделката – купувачът „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и продавачите Бетър Краун Лимитед, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед и Профит Бест Инвестмънтс Лимитед.</p> <p><b>5. Заключение</b></p>	<p>and worthwhile investment because the implementation of the same is expected in a short period of time and allows the generation of significant income in the long term, considering that the return for BDHL from the different objects is between 8,25%-10% per annum within the 10 years period after the completion of the objects;</p> <p>4. Flexibility regarding the amount of the payments of the purchase price, made by CCL within the 12 months term per stage in view of the financial status of CCL determined by the proceeds derived from subscribing shares against warrants;</p> <p>5. Simultaneous payment of the purchase price by CCL and reinvestment of the funds by the sellers into the capital of CCL;</p> <p>6. Safety regarding the payments of the purchase price of the shares, respectively subscription of shares against warrants by the sellers, as in any moment the funds for payment of the purchase price, respectively capital increase until reaching the specified threshold do not leave the accounts of the public company.</p> <p><b>4. Persons in whose favor the deal is subject to approval</b></p> <p>Considering the arguments stated above the deal is on favor of all parties – the buyer Capital Concept Limited AD and the sellers Better Crown Limited, Capital Grand Corporation Limited, Best Well Capital Investment Limited, Grand Rise International Investment Ltd, Loyal Power Investment Limited and Profit Best Investment Limited.</p> <p><b>5. Conclusion</b></p>
---	--

Съветът на директорите „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД счита, че предложената в настоящия мотивиран доклад покупка на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е в интерес на всички страни по сделката. Съветът на директорите на Дружеството смята, че предложената сделка е целесъобразна и икономически изгодна, тъй като се цели реализация на заложените в проспекта инвестиционни намерения на Дружеството, като дава възможност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да придобие опосредствено активи в недвижими имоти с обща квадратура от 863 000 кв.м. разгърната застроена площ с прилежащата им инфраструктура. Покупката на акциите от капитала на БДХЛ в настоящия момент е по цена значително по-ниска от стойността, която БДХЛ се очаква да има след осъществяването на инвестицията и оперативното му управление, което подсилва икономическата изгода за „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, посредством реализирането на инвестицията в кратък период от време и генериране на значителни доходи в дългосрочен план.

#### Предложение към акционерите

С оглед на изложените причини, СД на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД предлага на акционерите на Дружеството да приемат следното решение по т. 1 от дневния ред на насроченото за 29.10.2015г. Общо събрание на акционерите на дружеството, а при липса на кворум за 13.11.2015г., а именно:

Общото събрание на акционерите одобрява и да овластява изпълнителният директор да подпише Договор за покупко-продажба на акции, по силата на който „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи в съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК във връзка с чл. 114а ал. 5 от ЗППЦК всички акции от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД, ЕИК

The Board of directors of Capital Concept Limited AD considers that the purchase of all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD proposed in the present motivated report is in interest of all parties of the deal. The Board of directors of the Company considers that the proposed deal is feasible and economically profitable for the Company because it aims realization of the goals set out in the prospectus investment plans of the Company enabling Capital Concept Limited AD to acquire indirectly real estate assets with a total build-up area of 863 000 sq.m. with the adjoining infrastructure. The acquisition of the shares from the capital of BDHL at present moment is with price significantly lower than the value BDHL expected to have after completion of the investment and its operational management, which outlined its economic benefit for Capital Concept Limited AD through the implementation of the investment in a short period of time and generating of significant income in the long term.

#### Proposal to the shareholders

With regard to the reasons given, the BoD of Capital Concept Limited AD proposes the shareholders of the Company to take decision under item 1 of the agenda of the session of General meeting of the shareholders scheduled for 29.10.2015, and in case of lack of quorum for 13.11.2015, namely:

The General meeting of the shareholders approves and empowers the executive director to sign Share-Purchase Agreement on the grounds of which in compliance with the provisions of art. 114, para. 1, item 1, letter 'b' of POSA in relation to art. 114a, para. 5 of POSA Capital Concept Limited AD to buy all shares from the capital of BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED

202909501, а именно 10 634 240 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв. за обща пазарна цена от 1 916 713 400 лева от акционерите на **„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД**, както следва:

- От **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, представлявано от директора **Минг Ю Чинг**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **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, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Хо Йе Юнисе Чан**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, 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, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Пуи Сзе Джози Лок**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Гранд Райс Интернешънъл**

**AD**, UIC: 202909501, namely 10 634 240 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each for the market price of BGN 1 916 713 400 from the shareholders of **BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD** as follows:

- From **Better Crown Limited**, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No2103577, with seat and address of management :Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11<sup>th</sup> Floor, Tower 188, represented by the director **Ming Yu Ching**, Capital Concept Limited AD to buy 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Capital Grand Corporation Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Ho Yee Eunice Chan**, Capital Concept Limited AD to buy 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Pui Sze Josie Lock**, Capital Concept Limited AD to buy 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Grand Rise International Investment**

**Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора **Ки Хунг Ма**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 531 712 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

- От **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора **Мо Йее Едит Ли**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 212 685 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите **Чи Шан Канни Леунг** и **Хо Йе Юнисе Чан**, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 6 167 860 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

Всички акции от капитала на **„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД**, ЕИК 202909501 да бъдат закупени за обща пазарна цена от 1 916 713 400 лв. (един милиард деветстотин и шестнадесет милиона седемстотин и тринадесет хиляди и четиристотин лева), която цена следва да бъде платена при условията, изложени в мотивиран доклад на Съвета на директорите и проектът на договор за покупко-продажба на акциите, приложение към настоящото решение.

**Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director **Ki Hung Ma**, Capital Concept Limited AD to buy 531 712 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- From **Loyal Power Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director **Mo Yee Edith Lee**, Capital Concept Limited AD to buy 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Profit Best Investment Limited**, a company organized and existing under the laws of Macao, with reg. SO17541, with seat and address of management – Avenida Da Praia Grande №409, Edificio China Law 22 Andar, Macao, China, represented by the directors **Mrs. Chi Shan Canny Leung** and **Mrs. Ho Yee Eunice Chan**, Capital Concept Limited AD to buy 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each.

All shares from the capital of **BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD**, UIC 202909501 shall be purchased at the total market price of BGN 1 916 713 400 (one billion nine hundred and sixteen million seven hundred and thirteen thousand and four hundred leva), which price should be paid under the conditions stated in the motivated report of the Board of directors and the draft of Share purchase agreement an attachment to the present decision.


Настоящият мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, представлява неразделна част от писмените материали по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 29.10.2015г. от 11:00 часа, а при липса на кворум ще се проведе на 13.11.2015г. от 11:00 часа при същия дневен ред, независимо от представения капитал.

Настоящия мотивиран доклад е изготвен от Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в два еднообразни екземпляра на български и английски език. При противоречие между двата текста, предимство ще има българския текст.

The present motivated report of the Board of Directors of Capital Concept Limited AD is unilateral part of the written materials under the agenda of General meeting of the shareholders scheduled for 29.10.2015 at 11:00 o'clock, in case of lack of quorum the session will be held on 13.11.2015 at 11:00 o'clock regardless the capital represented.

The present motivated report if prepared by the Board of directors of Capital Concept Limited AD in two identical originals in Bulgarian and English. In case of discrepancies the Bulgarian version shall prevail.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ / BOARD OF DIRECTORS**

  
Pui Sze Josie Lock / Пуи Сзе Джози Лок  
Хо Йее Юнис Чан / Ho Yee Eunice Chan  
Пей Так Ман / Pei Tak Man