

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*

10.07.2015

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 17.08.2015г., 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 01.09.2015г., от 11:00 часа, на същото място и

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, item 4, l. 'b' and art. 114a, para. 5 of Public Offering of Securities Act*

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 17.08.2015 at 11 o'clock in Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., MEGAPARK business building, floor 5, office B, in case of absence of quorum the General Meeting shall take place on 01.09.2015, at 11 o'clock at the same place with the same

<p>при същия Дневен ред в съответствие с чл. 227, ал.3 от Търговския закон.</p> <p><i>Уважаеми Дами и Господа,</i></p> <p>Като публично дружество, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е подчинено на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“).</p> <p>Настоящият мотивиран доклад е изготвен и одобрен с решение от 10.07.2015 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 17.08.2015г., в 11’00 часа, на адреса на управление на Дружеството.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 Концепт Лимитед“ АД да закупи</li> </ul>	<p>Agenda in compliance with art. 227, para. 3 of the Commercial act.</p> <p><i>Dear Sirs,</i></p> <p>As a public company <b>Capital Concept Limited AD</b> is subject of the provisions of the Public Offering of Securities Act ('POSA').</p> <p>The present motivated report is drafted and approved by decision of the Board of directors of <b>Capital Concept Limited AD (BoD)</b> from 10.07.2015, 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 17.08.2015 at 11 o'clock in the management address of the Company.</p> <p>The purpose and the aim of this motivated report is to introduce to the shareholders of <b>Capital Concept Limited AD</b> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• From <b>Better Crown Limited</b>, 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 <b>Ming Yu Ching</b>, Capital Concept Limited AD to buy 3 190 272 ordinary registered</li> </ul>
--	---

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 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
- 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 under reg. No.2219752, with seat and

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 17.08.2015 г. заседание и овластяване на изпълнителния член на СД на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да подпише необходимите документи и да извърши 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 изпълнителния директор на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да подпише всички необходими документи за покупката на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, включително но не само договор за покупко-продажба на акции в

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 17.08.2015 and to empower the executive member of the BoD of Capital Concept Limited AD 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 executive director of Capital Concept Limited AD to sign all necessary documents for the purchase of 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

<p>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.</p> <p><b><u>Предмет на сделката:</u></b></p> <p>Покупка на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, от следните акционери:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От <b>Бетър Краун Лимитед</b>, 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 <b>Минг Ю Чинг</b>, „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.;</li> <li>• От <b>Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид</b>, 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 <b>Хо Йе Юнисе Чан</b>, „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.;</li> <li>• От <b>Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид</b>, 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</li> </ul>	<p>as an application for registration in the shareholder's book of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD.</p> <p><b><u>Scope of the deal:</u></b></p> <p>Purchase of all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD by the following shareholders:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• From <b>Better Crown Limited</b>, 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 <b>Ming Yu Ching</b>, Capital Concept Limited AD to buy 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;</li> <li>• From <b>Capital Grand Corporation Limited</b>, 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. <b>Ho Yee Eunice Chan</b>, Capital Concept Limited AD to buy 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;</li> <li>• From <b>Best Well Capital Investment Limited</b>, 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</li> </ul>
---	---

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, Клаун 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

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

Дружеството ще стане едноличен собственик на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, след изпълнение на условията на Договора за покупко-продажба на акции, изложени подробно в настоящия мотивиран доклад.

#### Стойността 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 пазарната стойност на акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е 3 414 700 000 лв. (три милиарда четиристотин и четиринадесет милиона и седемстотин хиляди лева), а именно пазарна стойност на 1 (една) акция от капитала е 321,10 лв. (триста двадесет и един лева и десет стотинки). Докладът за оценка е приложение № 1 към настоящия мотивиран доклад и представлява неразделна част от същия.

На база извършената пазарна оценка от 10.07.2015г., Съветът на директорите на Дружеството предлага всички акции от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД да бъдат закупени за цена, равна на пазарната оценка, а именно 3 414 700 000 лв. (три милиарда четиристотин и четиринадесет милиона и

become sole owner of the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, after execution of the conditions of the Share-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 market value of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD is BGN 3 414 700 000 (three billion four hundred and fourteen million and seven hundred thousand Leva), namely the market value of 1 (one) shares from the capital is BGN 321,10 (three hundred and twenty-one leva and ten stotinki). The evaluation report is attachment No. 1 to the present motivated report and is unilateral part of the latter.

On the grounds of the market evaluation from 10.07.2015, the Board of directors proposes all shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD to be purchases at price equal to the market evaluation, namely BGN 3 414 700 000 (three billion four hundred and fourteen million and seven hundred thousand Leva).

седемстотин хиляди лева).			
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 31.03.2015 г. в лева / Value of the assets under the last prepared balance as of 31.03.2015 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/
15 хил. лв. / thousand BGN	34 хил. лв. / thousand BGN	300 лв. / thousand BGN	3 414 700 000 лв. / BGN
<p>Горепосочените данни показват, че покупната цена на акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД надвишава две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран баланс към 31.12.2014 г. или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството към 31.03.2015г., поради което подлежи на предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството.</p> <p><b>Срок:</b> 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.</p> <p>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</p>		<p>The above stated data shows that the purchase price of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD 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 31.03.2015, thus the latter is subject to prior approval by the General Meeting of Shareholder.</p> <p><b>Term:</b> 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.</p> <p>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.</p>	



### 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 стойност от 1 лв.;
- **От Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и

### 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;
- **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing

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**, 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 Лии**, 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.

**Иван Тодоров Иванов**, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда

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.

**Ivan Todorov Ivanov**, with address for correspondence in the Republic of Bulgaria at Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., Business building MEGAPARK,

МЕГАПАРК, ет. 5, офис В, член на Съвета на директорите.

Хо Йее Юнис Чан, 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.

Лицата, които притежават над 5% от капитала на Дружеството към датата на изготвяне на настоящия доклад са:

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:

- Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, притежаващо 29 000 акции, представляващи 58.00% от капитала;
- Бетър Краун Лимитед, Хенеси Роуд Уанчай, притежаващо 15 000 акции, представляващи 30.00% от капитала;
- Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Хонг Конг, ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, притежаващо 2500 акции, представляващи 05.00% от капитала.

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:

- Бетър Краун Лимитед, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;
- Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;
- Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;
- Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, притежаващо непряко 49 500

floor 5, offic B, member of the Board of directors.

Ho Yee Eunice Chan, 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.

Persons who hold more than 5% of the share capital of the Company at the date of preparation of this report are:

As of the date of preparation of this report legal entities that are shareholders in **Capital Concept Limited AD** and hold directly more than 5 % (five percent) of the voting shares are:

- Profit Best Investment Limited, Macao, Edificio China Law 22 Andar, holding 29 000 shares representing 58.00% of the capital;
- Better Crown Limited, Hennessy Road, Wanchai, holding 15 000 shares representing 30.00% of the capital;
- Grand Rise International Investment Ltd, Hong Kong, China Aerospace Center 13/F, Hoi Bun Road 143, holding 2500 shares representing 05.00% of the capital.

As of the date of preparation of this report legal entities that are shareholders in **Capital Concept Limited AD** and hold indirectly more than 5 % (five percent) of the voting shares are:

- Better Crown Limited, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;
- Profit Best Investment Limited, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;
- Grand Rise International Investment Ltd, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;
- Best Well Capital Investment Limited, holding 49 500 shares representing 99% of

<p>акции, представляващи 99% от капитала;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд</b>, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• <b>Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед</b> притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала.</li> </ul> <p>Сред акционерите на „Кепитъл Консепт 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 или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;</li> </ol>	<p>the capital;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Capital Grand Corporation Limited</b>, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• <b>Loyal Power Investment Limited</b>, 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, 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;</li> </ol>
--	--

<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, представляващи 58.00% от капитала от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка.</li> </ul>	<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 capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval. Profit Best Investment Limited is considered interested</li> </ul>
---	---

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

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 the proposed transaction;

- **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 Концепт 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 Концепт Лимитед“ АД, насрочено за 17.08.2015г. от 11:00 часа по т. 1 от Дневния ред на събранието.

### 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 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

- **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 scheduled for 22.06.2015 at 11:00 o'clock for item 1 of the Agenda of the meeting.

### 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 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

<p>бъдещо/и увеличение/я на капитала.</p> <p>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 варанти от 07.05.2015г.).</p> <p>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 варанти от на Дружеството.</p> <p>Чрез предложения договор „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД получава възможността да придобие опосредствено активи в недвижими имоти с обща квадратура от 1,071,000 кв.м. разгърната застроена площ с прилежащата им инфраструктура, а именно:</p>	<p>capital increase/s.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Through the contract proposed Capital concept Limited AD has the opportunity to indirectly acquire real estate assets with a total build-up area of 1,071,000 sq.m. and the adjoining infrastructure and namely</p>
---	---

Обекти / Sites	РЗП / 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 suites	43,000
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>
<b>БИЗНЕС ЦЕНТЪР / BUSINESS CENTRE:</b>	
Офиси / Offices:	123 000
Търговска част / Commercial area	29 000
Паркинг / Parking:	56 000
<b>РЗП: Бизнес център / GFA Business centre</b>	<b>208 000</b>
<b>РЗП ОБЩО / Total GFA:</b>	<b>1,071,000</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	Земля: 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)
3.	БИЗНЕС ЦЕНТЪР / BUSINESS CENTRE	Активи / Assets  Бизнес / Business	<i>Сгради</i> : Метод на вещната стойност / <i>Buildings</i> : real value method  Метод на капитализация (дисконтиране на равни нетни парични потоци) / Method of capitalization (discounting the equal net cash flows)

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 10.07.2015г. при норма на дисконтиране – 9, 61% за тригодишен период.

#### Метод на нетната настояща стойност

Методът на нетната настояща стойност е показател за ефективността на инвестиционните проекти, тъй като в най-голяма степен показва в каква степен се е повишило благосъстоянието на собствениците (акционерите) на фирмата. При този метод се установява дали сумата от дисконтираните нетни парични доходи за целия срок на икономическия живот на проекта, превишава сумата на дисконтираните инвестиционни разходи. Критерият за оценяване и класиране на

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 - 10.07.2015 upon norm of discount – 9,61% for three years period.

#### Current Value Method

The Current Value Method is a index for the efficiency of the investment projects as it shows in greatest extent how the well-being of the owners (shareholders) of the company has increased. Upon using that method it is established of the sum of the discounted net monetary proceeds for the entire term of the economic life of the project, exceeds the sum of the discounted investment expenses. The criterion for valuation and ranking of the projects according to this method is: maximum positive net value. The positive current net

проектите по този метод е: максимална положителна нетна стойност. Положителната нетна настояща стойност свидетелства за ефективно изразходване на ресурсите. Тя показва абсолютния прираст на богатството на акционерите, инвестирали свои капитали в проекта. Отрицателната нетна настояща стойност означава, че сумарните разходи по проекта превишават сумарните приходи при дадена възприета норма на дисконтиране. Следователно такъв проект няма да доведе до нарастване на богатството на акционерите и трябва да бъде изоставен.

#### Метод на дисконтиране на чистите парични потоци

Използването на подхода на бъдещата доходност е свързано с установяването на:

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 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

value shows efficient spending of the resources. It shows the absolute increase of the wealth of the shareholders, invested their funds in the project. The negative current net value means that the total sum up of the project expenses exceed the total sum up of the proceeds upon certain accepted norm of discount. Therefore such a project shall not lead to increase of the wealth of the shareholder and shall be relinquished.

#### Discounted net cash flows method

The use of the method of the future income is related to establishment of:

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.

Б) 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,

<p>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.</p>	<p>which is part of the evaluation business in the years after the forecast period and has the character of perpetual annuity.</p>
<p><b><u>Метод на пазарните сравнения</u></b></p> <p>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.</p>	<p><b><u>Market comparisons method</u></b></p> <p>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.</p>
<p><b><u>Метод на вещната стойност</u></b></p> <p>Същността на метода за оценка по <i>вещната стойност</i> 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: <i>вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др.</i></p> <p>Анализирант се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота.</p> <p>Справедливата цена по метода на инвестиционната стойност се коригира със съответни коефициенти: <i>Кег. - коефициент на експлоатационна годност, Ксг. - коефициент на строителна годност, Ксс. - коефициент за стопанско съответствие /пазарна индикация/.</i></p>	<p><b><u>Real value method</u></b></p> <p>The essence of the method for estimating the <i>real value</i> 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: <i>the type of construction; statutory depreciation period; duration of operation; possible future exploitation; way of use etc.</i></p> <p>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 selected in accordance with the specific conditions, differentiate and report the location of the property.</p> <p>The fair price by the method of investment value is adjusted with the corresponding coefficients: <i>COS -coefficient of operational suitability, CCD -coefficient of construction date, CBL -coefficient for a business line/market indication/.</i></p>
<p><b><u>Метод на капитализация на приходите</u></b></p>	<p><b><u>Capitalization of earnings method</u></b></p>

**(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 трите стопански субекта, генериращи доход за БДХЛ:

**(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 three economic entity generating income for BDHL:

№	Икономически субект / Economic subject	Справедлива стойност към 10.07.2015 г. / Fair value as of 10.07.2015	Справедлива стойност към 31.12.2017 г. / Fair value as of 31.12.2017
1.	Комплекс «Света София» / "St Sofia" Resort	1 601 300 000	-
2.	„Голф клуб“ ООД / Golf Club OOD	14 381 809	18 530 200
3.	Бизнес център / Business center	130 226 577	167 790 000
	ОБЩО в Евро / TOTAL in EUR:	1 745 908 387	
	ОБЩО в лева / TOTAL in BGN:	3 414 700 000	

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

Стойността на една акция от капитала на БДХЛ се определена на базата на получената справедлива оценка на дружеството разделена на броя на регистрираните акции на дружеството към датата на доклада до акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД.

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

The value of one share from the capital of BDHL is determined on the basis of the fair assessment of the company divided by the number of registered shares of the company as at the date of this report to the shareholders of Capital Concept Limited AD. The results of the estimates, are summarized in the following

Резултатите от разчетите са обобщени в следната таблица:

table:

№	Показател / Indicator	Мярка / Measure	Стойност / Value
1	Справедлива стойност на дружеството / Fair value of company	Лева / BGN	3 414 700 000
2	Брой акции по регистрация / Registered shares	Броя / number	10 634 240
3	Цена на 1 акция по номинал / Nominal price per share	Лева / BGN	1
4	Пазарна стойност на 1 акция от капитала / Market value of one share	Лева / BGN	321,10

Съгласно изготвения доклад на независимият оценител „КРЕСТЪН БУЛМАР – БИЗНЕС ОЦЕНКИ“ ООД, чието резюме е представено по-горе, пазарната стойност на всички акции от капитала на БДХЛ към месец юли 2015г., възлиза на обща стойност от 3,414,700,000 лева за 10,634,240 броя акции при пазарна цена на една акция от 321.10 лева. 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 3,414,700,000 лева.

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 31.12.2017г., която предвижда покриване на рискова премия върху стойността на акциите на БДХЛ от 9.61% за всяка следваща година, т.е. цената на акциите се очаква да се повиши със средно до 28.83% след изпълнението на инвестицията. След въвеждането в експлоатация на обектите, предмет на 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

According to the report of the independent evaluator KRESTON BULMAR - BUSINESS OTSENKI OOD, which resume is presented above, the market value of all shares from the capital of BDHL as of July 2015, amounts to a total value of 3,414,700,000 BGN for 10,634,240 shares at the market price of one share of 321.10 BGN. In that respect the proposed purchase price for the contact proposed on the grounds of art. 114, pra. 1, item 1, l. 'b' of POSA in relation to art. 114a, para 5 of POSA is 3,414,700,000 BGN.

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 31.12.2017 which provides cover on a risk premium on the value of the shares of BDHL from 9.61% for each subsequent year, i.e. the price of the shares is expected to raise up to 28.83% on average after the implementation of the investment. 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

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.

Предложеният за одобрение от Общото събрание на Дружеството договор предвижда придобиването на всички акции от капитала на БДХЛ след първо заплащане на сума в размер на минимум 10 634 240 лева в срок от 12 (дванадесет) месеца от подписването на договора. Това позволява придобиване на пълен контрол върху БДХЛ от Дружеството и независимост при вземане на решения за развитието на дейността му.

Проектът на предложения договор предвижда в случай, че след извършване на първо плащане (в размер на минимум 10 634 240 лева), Дружеството дължи на Продавачите лихва в размер на 6% (шест) годишно върху остатъка от покупната цена. За целите на настоящия мотивиран доклад и с оглед информираност на Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, Съветът на директорите е изчислил, че максималната придобивна стойност на акциите на БДХЛ е в размер на 4 640 163 673,60 лева. Същата е изчислена като е допуснато извършване на първо плащане по договора в деня на подписване на същия и плащане на остатъка от покупната цена в края на шест годишния период, за който е сключен договора. Този разход за Дружеството е изцяло покрит от предвидената рискова премия от 9.61%. Предвид възможността варантьорите да упражнят правата си по варантите и да запишат акции от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД преди изтичане на 6 годишният срок, предвиден за тази цел в проспекта, е възможно посочените разходи за лихви да не се дължат или да бъдат значително по-малки.

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.

The proposed contract for approval by the General Meeting of the Company provides for the acquisition of all shares of BDHL after the first payment of the amount of minimum 10,634,240 BGN within 12 (twelve) months from the signing of the contract. This allows acquisition of full control over BDHL by the Company and independence in decision-making for the development of its activities.

The proposed contract provides that if after the first payment (of minimum 10,634,240 BGN), the Company due to the Sellers an interest rate of 6% (six percent) per annum on the remaining part of the purchase price. For the purposes of this motivated report and with regard to inform the General Meeting of Shareholders of Capital Concept Limited AD the Board of Directors has calculated that the maximum purchase value of the shares of BDHL amounts to 4 640 163 673,60 BGN. The same is calculated as it has been admitted carrying out the first payment under the contract on the day of signing the same and payment of the balance of the purchase price at the end of the six year period for which the contract is concluded. This cost to the Company is fully covered by the intended risk premium of 9.61%. Given the possibility the warrant holders to exercise their rights under the warrants to subscribe shares in the capital of Capital Concept Limited AD before the expiry of the six year period provided for this purpose in the prospectus, it is possible those interest costs to be not due or to be significantly smaller. Please find below detailed information about the calculations made for the maximum purchase value of the

Представяме подробна разбивка на направените изчисления за максималната придобивна стойност на акциите на БДХЛ:	shares of BDHL:
	в лева / in BGN
Покупка цена / Purchase price	3 414 700 000,00
Първо плащане в деня на подписване на договора / First payment at the day of signing the contract	10 634 240,00
Максимален остатък от покупната цена след първото плащане / Maximum remainder purchase price after the first payment	3 404 065 760,00
Годишен лихвен процент / Annual Interest rate	6%
Годишна лихва при Максимален остатък от покупната цена след първото плащане / Annual interest incurred on Maximum remainder purchase price	204 243 945,60
Лихва за целия период от 6 години / Interest for the entire period of 6 years	1 225 463 673,60
Максимална покупна цена при разглежданото допускане / Maximum purchase price under the assumption reviewed	4 640 163 673,60
<p>В предложения договор е предвидено задължение за Купувачите да запишат със средствата, получени от Покупната цена акции от капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД („ККЛ“) за сума в размер на минимум 2 750 000 000 лева. По този начин се осигурява едновременно плащане на покупна цена от Купувача и реинвестиране на средства от продавачите в капитала на Дружеството.</p> <p>100% от акциите от капитала на БДХЛ се придобиват от ККЛ в тридневен срок от подписване на договора.</p> <p>В предложения договор е подробно описан начина на плащане на покупната цена от страна на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в полза на Продавачите, а именно да се извършва по преценка на Купувача, но при строго определена схема, както следва:</p>	<p>The proposed contract prescribes the obligation for the Purchaser to subscribe, using the funds from the purchase price, shares of the capital of Capital Concept Limited AD (CCL) for a minimum sum of BGN 2 750 000 000. Thus it is secured the simultaneous payment of the purchase price by CCL and reinvestment of the funds by the sellers into the capital of CCL.</p> <p>100% of BDHL shares shall be acquired by CCL within three days as of execution of agreement.</p> <p>The proposed contract describes in details the 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>



**A) Първо плащане**

1. ККЛ представя на Продавачите, извлечение от разплащателната си банковата сметка, удостоверяващо наличието на суми в размер не по-малък от Първото плащане
2. Продавачите представят на ККЛ Документи за записване на акции от капитала на ККЛ, подробно описани в преамбюла на предложения договор (стр. 9 и 10) за сума, в размер не по-малък от 10 634 240 лв. общо за всички продавачи;
3. ККЛ превежда незабавно по набирателната си сметка от името на всеки Продавач цената на записваните акции, съгласно Документите за записване на акции;

**Б) Следващи плащания до размер от минимум 2 750 000 000 лева**

1. ККЛ представя на Продавачите извлечение от разплащателната си банковата сметка, удостоверяващо наличните суми в нея за заплащане на покупната цена
2. Продавачите представят на ККЛ Документи за записване на акции, подробно описани в преамбюла на предложения договор (стр. 9 и 10);
3. ККЛ превежда незабавно по набирателната си сметка от името на всеки Продавач цената на записваните акции, съгласно Документите за записване на акции.

**В) Плащания след записване от продавачите на акции от капитала на ККЛ в размер минимум 2 750 000 000 лева**

В случай, че след достигане на сумата от 2 750 000 000 лева, Продавачите не желаят да използват остатъка от покупната цена (664 700 000 лв.) за записване на акции срещу варианти, те уведомяват ККЛ и последното заплаща остатъка от покупната цена по банкови сметки, посочени от продавачите, пропорционално на участието им в БДХЛ.

**A) First Payment**

1. CCL presents to the Sellers excerpt from its current bank account evidencing the availability of funds not less than the First Payment
2. The Sellers present to CCL Documents for subscription of shares of the capital of CCL, as pointed in details in the preamble of the proposed contract (page 9 and 10) for a sum which in total should be not less than 10 634 240 for all sellers;
3. CCL shall immediately transfer to the its raising account on behalf of each Seller the price of the shares being subscribed as per the Documents for subscription of shares;

**B) Following payment up to minimum BGN 2 750 000 000**

1. CCL presents to the Sellers excerpt from its current bank account evidencing the availability of funds for payment of the purchase price;
2. The Sellers present to CCL Documents for subscription of shares, as pointed in details in the preamble of the proposed contract (page 9 and 10);
3. CCL transfers to its raising account on behalf of each Seller the price of the shares being subscribed as per the Documents for subscription of shares.

**C) Payments following subscription of CCL shares for minimum BGN 2 750 000 000 by the sellers**

If after reaching the threshold of BGN 2 750 000 000 the sellers do not wish to use the outstanding amount of the purchase price (BGN 664 700 000) for subscribing shares against warrants, the Sellers notify CCL and the latter shall pay the outstanding amount to bank accounts of the sellers, proportionally to their shareholding in BDHL.

<p>В предложения договор също така е предвидено и уреждане на последствията от неплащане на цената, а именно:</p> <p>а) В случай, че по вина на ККЛ не бъде извършено първо плащане, съответно увеличение на капитала с първото плащане, ККЛ се задължава да джироса в полза на Продавачите акциите от капитала на БДХЛ.</p> <p>б) В случай, че по вина на Продавачите ККЛ е в невъзможност да извърши:</p> <p>1) първото плащане, съответно увеличение на капитала с първото плащане, при наличие на средства по сметката му -ККЛ има право да развали договора;</p> <p>2) плащания на покупната цена след първо плащане, съответно увеличение на капитала, при наличие на средства по сметката му - ККЛ се освобождава от задължението си за заплащане на продавачите на остатъка от покупната цена и запазва правото си на собственост върху акциите от капитала на БДХЛ.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 1,071,000 кв.м. разгърната застроена площ с прилежащата им инфраструктура.</li> <li>2. Придобиването 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;</li> <li>3. Предоставя се възможност на „Кепитъл</li> </ol>	<p>The proposed contract also prescribed the consequences upon non-payment of the purchase price:</p> <p>a) If due to CCL's fault the first payment, respectively capital increase via the first payment, is not done, CCL shall be obliged to endorse BDHL shares to the Sellers.</p> <p>b) If due to Sellers' fault CCL is not able to execute:</p> <p>1) first payment, respectively capital increase via the first payment, upon availability of funds into its bank account, CCL shall have the right to cancel the agreement;</p> <p>2) payments following the first payment, respectively capital increase, upon availability of funds into its bank account, CCL shall be released from its obligation to pay the balance of the purchase price and shall hold the title over BDHL shares.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. The proposed deal 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 1,071,000 sq.m. with the adjoining infrastructure.</li> <li>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;</li> <li>3. Provides the opportunity for Capital</li> </ol>
---	--

Концепт Лимитед“ АД да направи 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;

4. Дружеството ще може да придобие пълен контрол върху БДХЛ чрез придобиване на 100% от акциите още с подписване на договора за покупко-продажба на акции;
5. Гъвкавост по отношение на размера на плащанията на покупната цена, извършвани от ККЛ в рамките на 6 годишен срок с оглед постъпленията от записани акции срещу варианти от инвеститори;
6. Едновременно осигуряване на плащане на покупна цена от ККЛ и реинвестиране на средства от продавачите в капитала на ККЛ;
7. Сигурност относно разплащанията за покупната цена на акциите, съответно записването на акции срещу варианти от продавачите, тъй като във всеки един момент средствата за заплащане на покупната цена, съответно за увеличението на капитала на ККЛ до достигане на посочения размер, не напускат сметките на публичното дружество.

**4. Лица, в чиято полза е сделката, подлежаща на одобрение**

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.

**5. Заключение**

Съветът на директорите „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД счита, че предложената в настоящия мотивиран

Concept Limited AD to make profitable 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.

4. The Company will be entitled to take full control over BDHL by acquiring 100% of the shares of the company upon execution of the share transfer agreement;
5. Flexibility regarding the amount of the payments of the purchase price, made by CCL within the 6 years term in view of the proceeds by subscribed shares against warrants by the investors;
6. Simultaneous payment of the purchase price by CCL and reinvestment of the funds by the sellers into the capital of CCL;
7. 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.

**4. Persons in whose favor the deal is subject to approval**

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.

**5. Conclusion**

The Board of directors of Capital Concept Limited AD considers that the purchase of all shares from the capital of Bulgaria

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 1,071,000 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 17.08.2015г. Общо събрание на акционерите на дружеството, 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 „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи от всички акции от капитала на **„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД**, ЕИК 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

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 1,071,000 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 17.08.2015 and 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 shall buy all shares from the capital of **BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD**, UIC: 202909501, namely 10 634 240 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each for the market price of

пазарна цена от 3 414 700 000 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 Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със

BGN 3 414 700 000 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 Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered

седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клуи 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 Йе 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 цена от 3 414 700 000 лв. (три милиарда четиристотин и четиринадесет милиона и седемстотин хиляди лева), а именно пазарна стойност на 1 (една) акция от капитала е 321,10 лв. (триста двадесет и един лева и десет стотинки), 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.

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, EIC 202909501 shall be purchase at the price of BGN 3 414 700 000 (three billion four hundred and fourteen million and seven hundred thousand Leva), namely the market value of 1 (one) shares from the capital is BGN 321,10 (three hundred and twenty-one leva and ten stotinki), 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.

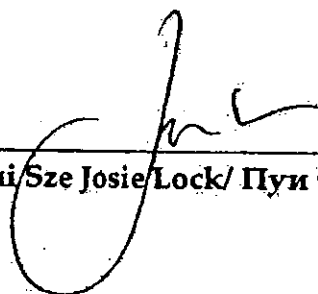
Настоящият мотивиран доклад на СД на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД представлява неразделна част от писмените материали по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 17.08.2015г. от 11:00 часа.

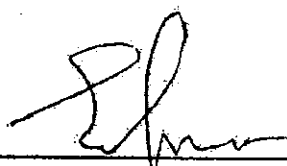
The present motivated report of the BoD of Capital Concept Limited AD represent unilateral part of the written materials under the agenda of General meeting of the shareholders scheduled for 17.08.2015 at 11 o'clock.

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 is 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 ДИРЕКТОРИ / BOARD OF DIRECTORS**

  
Pui/Sze Josie Lock / ПуИ Сзе Джози Лок

  
Хо Йее Юнис Чан / Ho Yee Eunice Chan

  
Ivan Todorov Ivanov / Иван Тодоров Иванов