

До акционерите на  
„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД

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

*На основание чл. 114а, ал. 1, във връзка с  
чл.114, ал. 1, т. 2 ЗППЦК*

25.01.2016 г.

Относно: Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, в резултат на която по силата на сключен Форуърден договор № 4 („Договорът“) „Кепитъл Консепт 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“) ще се задължи да закупи на 15.09.2018г. 2 126 848 налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв. („Акциите“) от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД, ЕИК 202909501 („БДХЛ“), 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 ще се задължи да закупи 638 054 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

To the shareholders of  
“Capital Concept Limited” JSC

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

*On the grounds of art. 114a, para. 1, in relation  
to art.114, para.1, item 2 of Public Offering of  
Securities Act*

25.01.2016

Regarding: Conditions and expedience of a deal under art. 114, para. 1, item 2 of POSA, as a result of which on the basis of signed Forward contract No. 4 (the ‘Contract’) 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’) shall be obliged on 15.09.2018 to buy 2 126 848 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 (the ‘Shares’) each from the capital of BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD, UIC: 202909501 (‘BDHL’), 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 shall be obliged to buy 638 054 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

Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 42 537 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

- От Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Пуи Сзе Джози Лок, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 63 805 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора Ки Хунг Ма, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 106 342 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, „Кепитъл Концепт

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 shall be obliged to buy 42 537 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 shall be obliged to buy 63 805 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 shall be obliged to buy 106 342 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 shall be obliged to

Лимитед" АД ще се задължи да закупи 42 537 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 ще се задължи да закупи 1 233 572 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

Сделката е предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД на заседание, насрочено за 02.03.2016 г., 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 17.03.2016 г., от 11:00 часа, на същото място и при същия Дневен ред в съответствие с чл. 227, ал.3 от Търговския закон.

*Уважаеми Дами и Господа,*

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

Настоящият мотивиран доклад е изготвен и одобрен с решение от 25.01.2016 г. на Съвета на директорите на „Кепитъл Консепт 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

buy 42 537 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- From Profit Best Investments 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 shall be obliged to buy 1 233 572 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

The deal is proposed for approval by the General meeting of the shareholders in Capital Concept Limited AD on a session scheduled for 02.03.2016 at 11 o'clock in Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., MEGAPARK business building, floor 5, office B, as in case of absence of quorum the General Meeting shall take place on 17.03.2016 at 11 o'clock at the same place with the same Agenda in compliance with art. 227, para. 3 of the Commercial act.

*Dear Sirs,*

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

The present motivated report is drafted and approved by decision of the Board of directors of Capital Concept Limited AD (BoD) from 25.01.2016, 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").

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 02.03.2016 г., в 11'00 часа, на адреса на управление на Дружеството.

Предназначението и целта на настоящия мотивиран доклад е да запознае акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД със съществените условия и целесъобразността на Форуърден договор № 4, по силата на който Дружеството, в качеството си на Купувач ще се задължи да закупи на определена дата – 15.09.2018 г., 2 126 848 налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв. от акционерите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501, а именно:

- От Бетър Краун Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. №2103577, със седалище и адрес на управление – Хонг Конг, Уанчай, 188 Хенеси Роуд, ет. 11, кула 188, представлявано от директора Минг Ю Чинг, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 638 054 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 42 537 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

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 02.03.2016 at 11 o'clock in the management address of the Company.

The purpose and the aim of this motivated report is to introduce to the shareholders of Capital Concept Limited AD the material conditions and expedience of Forward contract No. 4 on the grounds of which the Company in its capacity of Buyer shall be obliged to buy on a particular date – 15.09.2018, 2 126 848 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 from the shareholders of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, UIC 202909501, and namely:

- From Better Crown Limited, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No2103577, with seat and address of management :Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11<sup>th</sup> Floor, Tower 188, represented by the director Ming Yu Ching, Capital Concept Limited AD shall be obliged to buy 638 054 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 shall be obliged to buy 42 537 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- **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 ще се задължи да закупи 63 805 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 ще се задължи да закупи 106 342 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, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 42 537 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
- **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 shall be obliged to buy 63 805 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 shall be obliged to buy 106 342 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 shall be obliged to buy 42 537 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **From Profit Best Investments 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

Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 1 233 572 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. 4 от Дневния ред на насроченото за 02.03.2016 г. заседание, а при липса на кворум на 17.03.2016г., и овластяване представляващите „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, заедно или поотделно, да подпишат необходимите документи и да извършат необходимите действия по подписването на Форуърден договор №4 и закупуване на Акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД при наличие на съответните условия, описани в Договора.

**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 Концепт Лимитед“ АД предлага на Общото събрание на акционерите на Дружеството да одобри и овласти представляващите „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, заедно или поотделно, да подпишат Форуърден договор № 4 в съответствие с изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

**Предмет на сделката:**

Сключването на Форуърден договор № 4, по силата на който Дружеството се задължава на 15.09.2018 г. да закупи 2 126 848 налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв. от акционерите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501, а именно:

- От Бетър Краун Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно

Limited AD shall be obliged to buy 1 233 572 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 4 of the Agenda under the session scheduled for 02.03.2016, in case of lack of quorum on 17.03.2016, and to empower the representatives of Capital Concept Limited AD, together or solely, to sign all necessary documents and to execute the necessary actions for the signing of Forward contract No. 4 and the purchase of the Shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD under the particular conditions as set in the Contract.

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

The Board of directors of Capital Concept Limited AD proposes to the General meeting of the shareholders to approve and empower the representatives of Capital Concept Limited AD, together or solely, to sign Forward contract No. 4 in compliance with art. 114, para. 1, item 2 of POSA.

**Scope of the deal:**

Conclusion of Forward contract No. 4 on the grounds of which the Company will be obliged on 15.09.2018 to buy 2 126 848 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 from the shareholders of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, UIC 202909501, and namely:

- From Better Crown Limited, a company organized and existing under the laws of

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 ще се задължи да закупи 638 054 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

- От Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 42 537 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Пуи Сзе Джози Лок, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД ще се задължи да закупи 63 805 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, Клуи Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора Ки Хунг Ма, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД

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 shall be obliged to buy 638 054 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 shall be obliged to buy 42 537 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 shall be obliged to buy 63 805 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 shall be obliged to buy 106 342

ще се задължи да закупи 106 342 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 ще се задължи да закупи 42 537 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 ще се задължи да закупи 1 233 572 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

На падежа – 15.09.2018 г., при изпълнение на условията по Договора, включително заплащане на пълната цена от Дружеството, Акциите ще бъдат закупени от „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД, като Дружеството ще стане собственик на 20% от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД. Условията по Договора са изложени подробно в настоящия мотивиран доклад с цел осигуряване на подобратата информираност на акционерите.

#### Стойност на сделката:

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на чл. 114 ал. 4 от ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на стойността на задължението, което възниква за ККЛ по

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 shall be obliged to buy 42 537 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From Profit Best Investments 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 shall be obliged to buy 1 233 572 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each

On the maturity date – 15.09.2018, in execution of the conditions of the Contract, including payment of the full price by the Company, the Shares shall be purchased by Capital Concept Limited AD and the Company will become owner of 20% of the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD. The conditions of the Contract are described in details in the present motivated report in order to secure better awareness of Shareholders.

#### Value of the deal:

For the purpose of the proposed deal and in relation to the requirements of art. 114 of the POSA, the Board of directors has undertaken actions for determination of the value of obligation arising for CCL on the grounds of



<p>Форуюрден договор № 4.</p> <p>Въз основа на събраните данни и анализ на наличната информация за нетната стойност на активите на БДХЛ, както и очакваната бъдеща стойност на същите, Съветът на директорите определя стойността на задължението по Форуюрден договор № 4 за придобиване на Акциите на падежа 15.09.2018 г. в размер на 459 381 271,98 лв. (четиристотин петдесет и девет милиона триста осемдесет и една хиляди двеста седемдесет и един лева и деветдесет и деветдесет и осем стотинки) или 215,99 лв. (двеста и петнадесет лева и деветдесет и девет стотинки) за 1 акция.</p> <p>На база на горното, Съветът на директорите на Дружеството предлага да бъде одобрено подписването на Форуюрден договор № 4, създаващ задължение за ККЛ да закупи Акциите от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД за обща пазарна цена, равна на пазарната оценка, а именно 459 381 271,98 лв. (четиристотин петдесет и девет милиона триста осемдесет и една хиляди двеста седемдесет и един лева и деветдесет и деветдесет и осем стотинки) или 215,99 лв. (двеста и петнадесет лева и деветдесет и девет стотинки) за 1 акция.</p> <p>В таблицата по-долу са представени сравнителни данни от последните изготвени и одитирани баланси на ККЛ и предложената по Договора цена на покупка на Акции.</p>	<p>Forward Contract No. 4.</p> <p>On the grounds of the collected data and analysis of the available information on the net present value of the assets of BDHL as well as the expected future value of the latter, the Board of directors determines the value of the obligation under Forward Contract No. 4 for acquisition of the Shares on the maturity date 15.09.2018 in the amount of BGN 459 381 271,98 (four hundred and fifty-nine million three hundred and eighty-one thousand two hundred and seventy-one leva and ninety-eight stotinki) or 215,99 BGN (two hundred and fifteen leva and ninety-nine stotinki) per 1 share.</p> <p>On the grounds of the above, the Board of directors proposes to be approved the signing of Forward contract No. 4 establishing the obligation for CCL to buy the Shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD at total market price equal to the market evaluation namely 459 381 271,98 BGN (four hundred and fifty-nine million three hundred and eighty-one thousand two hundred and seventy-one leva and ninety-eight stotinki) or 215,99 BGN (two hundred and fifteen leva and ninety-nine stotinki) per share.</p> <p>In the table below are provided comparative data from the last prepared and audited balance sheets of CCL and the proposed price as per the Contract for purchase of the Shares.</p>												
<table> <tr> <td>Стойност на активите по последно одитирания баланс към 31.12.2014г. в лева</td><td>Стойност на активите по последния изготвен баланс към 30.09.2015 г. в лева</td></tr> <tr> <td>/</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Value of the assets under the last audited balance sheet as of 31.12.2014 in BGN</td><td>Value of the assets under the last prepared balance as of 30.09.2015 in BGN</td></tr> </table>	Стойност на активите по последно одитирания баланс към 31.12.2014г. в лева	Стойност на активите по последния изготвен баланс към 30.09.2015 г. в лева	/	/	Value of the assets under the last audited balance sheet as of 31.12.2014 in BGN	Value of the assets under the last prepared balance as of 30.09.2015 in BGN	<table> <tr> <td>Праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева</td><td>Стойност на сделката /покупна цена/</td></tr> <tr> <td>/</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Threshold of art. 114, para. 1 item. 2 in relation to art. 114, art. 1, item 1, l. 'b' of the POSA in</td><td>Deal value /purchase price/</td></tr> </table>	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева	Стойност на сделката /покупна цена/	/	/	Threshold of art. 114, para. 1 item. 2 in relation to art. 114, art. 1, item 1, l. 'b' of the POSA in	Deal value /purchase price/
Стойност на активите по последно одитирания баланс към 31.12.2014г. в лева	Стойност на активите по последния изготвен баланс към 30.09.2015 г. в лева												
/	/												
Value of the assets under the last audited balance sheet as of 31.12.2014 in BGN	Value of the assets under the last prepared balance as of 30.09.2015 in BGN												
Праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева	Стойност на сделката /покупна цена/												
/	/												
Threshold of art. 114, para. 1 item. 2 in relation to art. 114, art. 1, item 1, l. 'b' of the POSA in	Deal value /purchase price/												

BGN			
15 хил. лв. / thousand BGN	950 хил. лв. / thousand BGN	300 лв. / BGN	459 381 271,98 лв. / обща цена за Акциите/ BGN 459 381 271,98 total price for the Shares
<p>Горепосочените данни показват, че общата покупната цена на Акциите по Договора надвишава две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран баланс към 31.12.2014г. или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството към 30.09.2015г., поради което подлежи на предварително одобрение от общото събрание на акционерите на ККЛ.</p> <p><b>Срок:</b> При наличие на одобрение от страна на Общото събрание на акционерите, представляващите Дружеството, заедно или поотделно, ще предприемат действия за незабавно подписване на Форуърден договор № 4 при условията одобрени от Общото събрание на акционерите.</p> <p>Падежът, определен в Договора, за заплащане на покупната цена е 15.09.2018г.</p> <p>Следва да се отбележи, че с оглед защита интересите на акционерите и обезпечаване на инвестицията, е предвидено плащането на покупната цена чрез механизма, описан по-долу, да бъде извършено само и единствено, ако на падежа кумулативно са изпълнени следните условия: 1) подписан е Акт за приемане на конструкцията – акт обр. 14 съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж на проект „Света София“, включващ изграждането на търговско-развлекателен</p>		<p>The above stated data shows that the total purchase price of the Shares, exceeds two percent of the lower value of assets in the last audited balance sheet as at 31.12.2014 or the last prepared balance sheet of the Company as of 30.09.2015, thus the latter is subject to prior approval by the General Meeting of Shareholder of CCL.</p> <p><b>Term:</b> Upon approval by the General Meeting of Shareholders, the representatives of the Company, together or solely, will take action to immediately sign Forward contract No. 4 under the conditions approved by the General Meeting of the shareholders.</p> <p>The maturity date as determined in the Contract, for payment of the purchase price is 15.09.2018.</p> <p>It should be outlined that for the protection the interests of the shareholders and securing the investment, it is provided that the payment of the purchase price, applying the mechanism described below, shall be done on the maturity date only if on the maturity date the following conditions are simultaneously satisfied: 1) is signed Act for acceptance of the construction – act protocol 14 as per Ordinance No. 3 from 31.07.2003 for drafting acts and protocols during the construction for 'Saint Sofia' Project that includes construction of shopping and entertainment complex of hotels, exhibition</p>	

комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска с РЗП 941 197 кв.м. („Проектът“) и 2) налице е изготвена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители пазарна оценка на Акциите, съгласно която пазарната оценка на същите е равна или по-висока от покупната цена. В случай, че на падежа не е налице което и да е от посочените в предходното изречение условия за плащане, Форуърден договор № 4 се прекратява автоматично, а ККЛ се освобождава от задължението си да плати уговорената покупна цена.

**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.**

#### **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 638 054 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

hall, shopping facilities, an indoor water park, concert halls, etc., in the region of village Musachevo, Elin Pelin Municipality, Sofia District with total built up area of 941 197 sq.m. (the 'Project') and 2) market evaluation of the Shares prepared by independent appraiser under art. 5 of the Independent Appraisers Act as per which the Shares market price is equal or higher than the purchase price. If either of the payment conditions as per the preceding sentence is not satisfied on the maturity date, the Forward contract No. 4 shall be automatically terminated and CCL shall be released of its obligation for payment of the purchase price.

**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.**

#### **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 638 054 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

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 42 537 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 63 805 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, притежаващо 106 342 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 42 537 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

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 42 537 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 63 805 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director Ki Hung Ma, holding 106 342 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 42 537 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- **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 1 233 572 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.

**Пей Так Ман**, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В, член на Съвета на директорите.

**Хо Йе Юнисе 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 Концепт Лимитед“ АД:

- **Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, Макао, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, притежаващо 29 000 акции,

- **PROFIT BEST INVESTMENTS 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 1 233 572 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, office B, executive director.

**Pei Tak Man**, with address for correspondence in the Republic of Bulgaria at Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., Business building MEGAPARK, floor 5, office 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, office 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 Investments Limited**, Macao, Edificio China Law 22 Andar, holding 29 000 shares representing 58.00% of the

<p>представляващи 58.00% от капитала;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Бетър Краун Лимитед</b>, Хенеси Роуд Уанчай, притежаващо 15 000 акции, представляващи 30.00% от капитала;</li> <li>• <b>Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд</b>, Хонг Конг, ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, притежаващо 2500 акции, представляващи 05.00% от капитала.</li> </ul>	<p>capital;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Better Crown Limited</b>, Hennessy Road, Wanchai, holding 15 000 shares representing 30.00% of the capital;</li> <li>• <b>Grand Rise International Investment Ltd</b>, Hong Kong, China Aerospace Center 13/F, Hoi Bun Road 143, holding 2500 shares representing 05.00% of the capital.</li> </ul>
<p>Към датата на изготвяне на настоящия доклад следните юридически лица притежават непряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас в капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД:</p>	<p>As of the date of preparation of this report legal entities that are shareholders in <b>Capital Concept Limited AD</b> and hold indirectly more than 5 % (five percent) of the voting shares are:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Бетър Краун Лимитед</b>, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• <b>Профит Бест Инвестмънтс Лимитед</b>, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• <b>Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид</b>, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <li>• <b>Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид</b>, притежаващо непряко 49 500 акции, представляващи 99% от капитала;</li> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Better Crown Limited</b>, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• <b>Profit Best Investments Limited</b>, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• <b>Grand Rise International Investment Ltd</b>, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <li>• <b>Best Well Capital Investment Limited</b>, holding 49 500 shares representing 99% of the capital;</li> <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>Сред акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД няма физически лица, които да притежават пряко или непряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас.</p>	<p>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><u>Участие на заинтересувани лица в описаната по-горе сделка по смисъла на чл. 114 ал. 6 от ЗППЦК</u></p>	<p><u>Participation of interested parties in the deal described above within the meaning of art. 114 para. 6 of POSA</u></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 –</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</p>

<p>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> <li>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.</li> </ol> <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 Концепт Лимитед“ АД)</li> </ul>	<p>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> <li>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.</li> </ol> <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 Investments 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</li> </ul>
---	---

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;

- **Бетър Краун Лимитед**, притежаващо 15 000 акции, представляващи 30.00% от капитала на ККЛ, 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;
- **Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, притежаващо 29 000 акции, представляващи 58.00% от капитала от капитала на ККЛ е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка. Профит Бест Инвестмънтс Лимитед се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;
- **Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид**, притежаващо 500 акции, представляващи 01.00% от капитала на ККЛ 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 Консепт 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 на ККЛ е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и се представлява от г-жа **Пуи Сзе Джози**

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;

- **Better Crown Limited**, holding 15 000 shares representing 30.00% of the capital of CCL 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;
- **Profit Best Investments Limited**, holding 29 000 shares representing 58.00% of the capital of CCL is one of the Sellers of the deal proposed for approval. Profit Best Investments Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;
- **Capital Grand Corporation Limited**, holding 500 shares representing 01.00% of the capital of CCL 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 of CCL 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



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

Във връзка с гореизложеното, на основание чл. 114а, ал. 4, предл. 1 от ЗППЦК акционерите в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД – 1) Бетър Краун Лимитед, 2) Профит

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 of CCL is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is related party with Better Crown Limited, Profit Best Investments 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;
- **Loyal Power Investment Limited**, holding 1000 shares representing 02.00% of the capital of CCL is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is related party with Better Crown Limited, Profit Best Investments 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 Investments Limited, 2)

Бест Инвестмънтс Лимитед, 3) Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, 4) Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, 5) Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд и 6) Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, не могат да упражнят правото си на глас в Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД по т. 4 от Дневния ред на събранието, насрочено за 02.03.2016 г. от 11:00 часа или при липса на кворум на 17.03.2016 г. от 11:00 часа.

**3. Целесъобразност и икономическа изгода на сделката (подписване на Форуърден договор № 4, по силата на който ККЛ се задължава за закупи 2 126 848 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 бъдещо/и увеличение/я на капитала.

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

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД развива проект „Света София“, включващ изграждането на

Better Crown Limited, 3) Grand Rise International Investment Ltd, 4) Best Well Capital Investment Limited, 5) Capital Grand Corporation Limited and 6) Loyal Power Investment Limited, are not entitled to execute their voting right on the General meeting of the shareholders of Capital Concept Limited JSC for item 4 of the Agenda of the meeting scheduled for 02.03.2016 at 11:00 o'clock, in case of lack of quorum on 17.03.2016 at 11:0 o'clock.

**3. Relevance and economic benefits of the deal (signing of Forward contract No. 4 on the grounds of which CCL undertakes to purchase 2 126 848 shares of the capital 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 in the future and capital increase/s.

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

Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD develops the Project Saint Sofia Project that includes construction of shopping and

<p>търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска с РЗП 941 197 кв.м., за който БДХЛ разполага със Сертификат за приоритетен инвестиционен проект № П-2/04.08.2014г., издаден от Министерство на икономиката и енергетиката на Република България. Отделна част от описания по предходното изречение Проект е голф клуб „Света София“, състоящ се от голф игрище с площ 956 881 кв.м. и клуб хаус с РЗП 2917 кв.м., притежаван от дъщерното на БДХЛ дружество „Голф клуб“ ЕООД, който е изцяло изграден и функциониращ.</p>	<p>entertainment complex of hotels, exhibition hall, shopping facilities, an indoor water park, concert halls, etc., in the region of village Musachevo, Elin Pelin Municipality, Sofia District with total built up area of 941 197 sq.m. for which the Target Company is holding a Certificate for Priority Investment Project № P-2/04.08.2014 issued by the Ministry of Economy and Energy of the Republic of Bulgaria. A separate part of the Project described as per the preceding sentence is golf club Saint Sofia, consisting of golf course with area 956 881 sq.m. and club house with total built up area 2917 sq.m., owned by BHLD's subsidiary Golf Club EOOD, which is fully developed and operating.</p>
<p>Предложеното сключване на Форуърден договор № 4, създаващ задължението за покупка на 20% от капитала на БДХЛ, ще даде възможност на ККЛ да започне изпълнение на инвестиционните си намерения, изложени в проспекта за издаване на варанти от Дружеството.</p>	<p>The proposed conclusion of Forward contract No. 4, establishing the obligation for purchase of 20% of BDHL capital, will enable CCL to start executing its investment intentions set out in the prospectus for issuance of warrants of the Company.</p>
<p>Чрез предложения договор ККЛ получава възможността да придобие опосредствено част от активи в недвижими имоти с обща разгърната застроена площ от 944 114 кв.м. и спортно съоръжение (голф игрище) с площ 956 881 кв.м., с прилежащата им инфраструктура.</p>	<p>Through the contract proposed CCL has the opportunity to indirectly acquire part of real estate assets with a total build-up area of 944 114 sq.m. and a sport facility (golf course) with area of 956 881 sq.m. and the adjoining infrastructure.</p>
<p>С цел улеснение на акционерите на Дружеството, в настоящия мотивиран доклад по-долу представяме основните изводи и заключения на Съвета на директорите относно определената стойност на задължението по Форуърден договор № 4 за придобиване на Акциите. Предложената бъдеща стойност на Акциите е определена като съвкупност от следното: 1) нетната балансова стойност на активите на БДХЛ, а именно 9 984 хил. лв. съгласно междинен финансов отчет на БДХЛ към 30.09.2015г.; и 2) бъдещата стойност на Проекта, изчислена при използване на пазарни разходни норми в строителството и дисконтирана към падежа, на който се</p>	<p>For the convenience of the shareholders in the present motivated report below we present the main conclusions of the Board of Directors regarding the determined value of the obligation under Forward Contract No. 4 for acquisition of the Shares.</p> <p>The proposed future value of the Shares is determined as the aggregate of the following: 1) the net balance value of the assets of BDHL, namely 9 984 thousands leva as per the interim financial report of BDHL as of 30.09.2015; and 2) the future value of the Project, calculated upon market expenditure standards in the construction and discounted as of the maturity date on which the Shares are acquired.</p>

придобиват Акциите.

Данните за бъдещата стойност на Проекта, чието завършване се очаква към 01.08.2019г., са предоставени от акционерите в БДХЛ и съгласно получената информация средната цена за изграждане на единица строително-монтажни работи (СМР) е 2132 лв. за 1 кв.м. от общия обем СМР от 941,197 кв. м. Посочената цена включва цена на труда, цена на материалите и цена на механизацията плюс надбавка за очакваната печалба в размер на 15%, което е много консервативно очакване.

Предоставената информация е проверена и потвърдена от Съвета на директорите, като съответстваща на данните от „Справочника на цените за строителството“ (<http://smr.sek-bg.com>).

Също така, Съветът на директорите извърши проучване на информация за пазара на недвижими имоти относно реализирани сделки от сайтове на агенции за недвижими имоти, като се оказва, че очакваната средна цена за изграждане на единица СМР от Проекта от 2132 лв. е по-ниска от средната продажна цена на жилищни имоти в престижния район „Лозенец“ в гр. София за януари 2016г., която е 2152 лв./кв.м. Следва да се отбележи, че очакваната средна цена за изграждане на единица СМР от Проекта не отразява добавената стойност на луксозен, уникален за Европа, ваканционно-развлекателен комплекс, предлагащ разнообразие от услуги за своите клиенти, както и стойността от управлението на конгресният център, водният парк, спорната зала, търговските площи, игралните зали и казино, които ще са част от Проекта. В този аспект, цената на предложените за закупуване Акции е значително по-ниска от частично сравними цени за продажба на имоти в гр.София и осигурява на ККЛ една значителна бъдеща доходност по-голяма от вече заложените 15%.

The data for the future value of the Project which completion is expected as of 01.08.2019 are presented by BDHL shareholders and as per the received information the average price for development of construction and mounting works (CMW) unit is BGN 2132 per 1 sq.m. of the total volume of CMW of 941,197 sq.m. The specified price includes the labour price, materials price and mechanization price plus 15% profit rate, which is quite conservative assumption.

The presented information is checked and verified by the Board of directors as corresponding with the data from the Reference Book of the Construction Prices (<http://smr.sek-bg.com>).

Also, the Board of directors made a research of information for the real estate market regarding executed deals as per websites of real estate agencies and resulted that the expected average price for development of CMW unit of the Project of BGN 2132 per 1 sq.m. is lower than the average sale price of real estates in the prestige Lozenetz region in Sofia city for January 2016 which is BGN 2152 per 1 sq.m. It must be outlined that the expected average price for development of CMW unit of the Project does not reflect the added value of a luxury, unique for Europe vacation – entrainment complex offering variety of services to its clients, as well as the administration value of the congress center, water world, sport hall, commercial areas, gaming facilities and casino, which will be part of the Project. In that respect the price of the Shares subject of purchase is significantly lower to partially comparable sale prices of real estates in Sofia and provides for considerable future profit for CCL much higher than the already expected 15%.

Уговорката за заплащането на цената на Акциите, съответно придобиването им, при наличие на подписан Акт за приемане на конструкцията – акт обр. 14 съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж на Проекта на падежа гарантира на ККЛ, че грубият строеж на Проекта е вече завършен, правото на строеж е реализирано, което се изключително важна и съществена част от цялото строителство.

Имайки предвид, изложените в този параграф икономически показатели, сключването на предложения Договор на този ранен етап от развитието на Проекта е икономически изгодно за Дружеството, тъй като дава възможност на ККЛ да направи инвестиция, чиято стойност се очаква да се увеличи значително с развитието на Проекта.

Проектът на предложения Договор предвижда начина на плащане на Акциите от БДХЛ да бъде съобразно очакваното развитие, съответно строителството на Проекта към 15.09.2018г.

Както подчертахме по-горе в настоящия мотивиран доклад, плащането на уговорената цена е фиксирано да се случи на падежа, а именно 15.09.2018 г., като няма възможност това да се случи по-рано. Именно това е и основната характеристика на форуърдния договор, поемане на задължение на две лица на точно определена дата да продадат, съответно закупят определена стока, актив, в настоящия случай 20 % от капитала на БДХЛ.

Като особеност на предложения за сключване Форуърден договор № 4, целящ да защити в максимална степен акционерите на ККЛ и да обезпечи материалността на инвестицията им е предвидено покупната цена да се заплати от ККЛ на падежа само и единствено, ако на падежа кумулативно са изпълнени следните условия: 1) подписан е

The arrangement for paying the Shares price, respectively their acquisition, upon signed Act for acceptance of the construction – act protocol 14 as per Ordinance No. 3 from 31.07.2003 for drafting acts and protocols during the construction for the Project on the maturity date guarantees to CCL that the rough construction of the Project is completed and the construction right is executed, which is very important and significant part of the entire construction.

Considering the economic indicators set out in this paragraph, the conclusion of the proposed Contract at this early stage of the Project development is economically viable for the Company since it enables CCL to make an investment which value is expected to increase significantly along with the development of the Project.

The draft of the proposed Contract provides the method of payment of the Shares of BDHL to be in compliance with the expected development, respectively construction of the Project as of 15.09.2018.

As we have outlined above in the present motivated report, the payment of the price agreed is fixed to be done on the maturity date, namely on 15.09.2018, without the option this to be done earlier. That is the main characteristic of the forward contract, a commitment of two parties on a specific date to sell respectively purchase a particular product, asset, in this case 20 % of the capital of BDHL.

As a specific of the proposed for execution Forward contract No. 4, designed with the utmost protection of the shareholders of CCL and to ensure materiality of their investment, it is provided the purchase price to be paid by CCL on the maturity date only if on the maturity date the following conditions are simultaneously satisfied: 1) Act for acceptance

Акт за приемане на конструкцията – акт обр. 14 съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж на Проекта и 2) налице е изготвена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители пазарна оценка на Акциите, съгласно която пазарната оценка на същите е равна или по-висока от покупната цена. В случай, че на падежа не е налице което и да е от посочените в предходното изречение условия за плащане, Договорът се прекратява автоматично, а Купувачът се освобождава от задължението си да плати покупната цена.

Пазарната оценка на Акциите, която се очаква да бъде изготвена е предвидено да се извърши от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Квалификацията на оценителя е от изключителна важност за акционерите и с оглед на това, Съвета на директорите смята, че трябва да се извърши именно от независим оценител. На следващо място е поставено условието, че ако пазарната оценка е по-ниска от уговорената цена на Акциите, то тогава Съветът на директорите няма да се счита овластен от акционерите заплати цената, съответно да бъдат придобити Акциите. Това се явява своеобразна гаранция за разходване на паричните средства, собственост на публичното дружество. От друга страна, ако пазарната оценка е равна или по-висока от уговорената цена, тогава именно ще се изпълни основната функция и цел на сключването на форуърдния договор – да се уговори и плати една цена в бъдещ момент, която е по-малка от реалната в този бъдещ момент. Именно това подчертава и икономическата изгода за ККЛ от сключването на предложението Форуърден договор № 4. Също така чрез отложеното плащане на цената по форуърдния договор, се дава възможност на ККЛ до датата на уговорения падеж да генерира доходност от лихва съгласно текущите пазарни нива.

of the construction – act protocol 14 as per Ordinance No. 3 from 31.07.2003 for drafting acts and protocols during the construction for the Project is signed and 2) market evaluation of the Shares prepared by independent appraiser under art. 5 of the Independent Appraisers Act as per which the Shares market price is equal or higher than the Purchase Price. If either of the payment conditions as per the preceding sentence is not satisfied on the maturity, the Contract shall be automatically terminated and the Purchaser shall be released of its obligation for payment of the purchase price.

The market value of the Shares, which is expected to be prepared is intended to be conducted by an independent appraiser under art. 5 of the Independent Appraisers Act. The qualification of the appraiser is crucial for the shareholders and in view of this, the Board of Directors believes that it must be done precisely by an independent appraiser. Next, put the condition that if the market value is lower than the agreed price of the Shares, then the Board of Directors will not be considered authorized by the shareholders to pay the price accordingly to acquire the Shares. This is a kind of guarantee for the spending of the funds owned by the public company. On the other hand, if the market value is equal to or higher than the agreed price, then that will fulfil the main function and purpose of the conclusion of the forward contract - to arrange and pay a price in the future, which is less than the actual in this future moment. That underlines the economic benefit of CCL from the conclusion of the proposed Forward Contract No. 4. In addition, via the deferred payment of the purchase price under the forward contract, CCL is given the opportunity to generate income from interest as per the current market levels.

<p>В предложения договор е предвидено задължение за Продавачите да запишат със средствата, получени от Покупната цена, акции от капитала на ККЛ за цялата сума, получена от продажната цена. По този начин се постига обезпечаване финансирането на Проекта.</p>	<p>The proposed contract prescribes the obligation for the Sellers to subscribe, by using the funds from the purchase price, shares of the capital of Capital Concept Limited AD (CCL) for the entire sum received from the purchase price. Thus, it shall be ensured the financing of the Project.</p>
<p>В предложения Договор е подробно описан начина на плащане на покупната цена от страна на ККЛ в полза на Продавачите при строго определена схема, както следва:</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:</p>
<p>Заплащането на покупната цена се извършва, както следва:</p>	<p>The payment of the purchase price will be done as follows:</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ККЛ представя на Продавачите извлечение от банковата си сметка, удостоверяващо наличието на дължимата сума;</li> <li>2. Продавачите представят на ККЛ документи за записване на акции от капитала на ККЛ, а именно: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решение на КФН за вписване на емисия варианти, в резултат на успешно приключило първично публично предлагане, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа;</li> <li>✓ Удостоверение за притежаване на ценни книжа, издадено най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“, на интернет страницата на ККЛ и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник;</li> <li>✓ Решение на общото събрание на врантьорите;</li> <li>✓ Решение на Съвета на директорите на ККЛ за увеличение на капитала;</li> <li>✓ Копие на официалното публикувано уведомление, посочващо срокове за записване на акции от увеличение на капитала посредством упражняване</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. CCL presents to the Sellers excerpt from its bank account evidencing the availability of the due sum;</li> <li>2. The Sellers present to CCL documents for subscription of shares of the capital of CCL, namely: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Decision of FSC for registration of an issue of warrants as a result of successfully completed an initial public offering in the register of public companies and other issuers of securities under the FSCA, with the purpose of trading on a regulated securities market;</li> <li>✓ Certificate for holding securities issued at the latest 7 days after the later date between the date of announcement of the notification under art. 92a para 2 of POSA in the Commercial Registry and its publication in Capital Daily Newspaper or Novinar Newspaper and on the website of the investment intermediary;</li> <li>✓ Decision of the general meeting of the warrantors;</li> <li>✓ Resolution of the Board of Directors of the Purchaser for increase of the capital;</li> <li>✓ A copy of the official notice specifying the terms of subscription of shares from a capital increase through the exercise of rights under the warrants, specifying</li> </ul> </li> </ol>

<p>на правата по вариантите, посочващо набирателната сметка.</p> <p>✓ Заявление за участие в увеличението на капитала посредством упражняване на придобитите на регулиран пазар свободно търгувани варианти;</p> <p>3. ККЛ превежда незабавно от името на всеки Продавач по набирателната си сметка цената на записваните акции съгласно документите за записване на акции, описани в предходната точка;</p> <p>4. При извършване на плащането продавачите представят на ККЛ джиросани временни удостоверения за Акции.</p> <p>Предложеният механизъм за плащане обезпечава реинвестирането на покупната цена на Акции в ККЛ, съответно за осигуряване необходимите финансови средства за строителството и въвеждането в експлоатация на Проекта.</p> <p>В обобщение на гореизложеното, сключването на предложения Форуърден договор № 4, създаващ задължението на ККЛ да закупи 2 126 848 акции от капитала на БДХЛ, при определените в Договора условия, 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 ККЛ да придобие опосредствено част от активи в недвижими имоти с обща разгърната застроена площ от 944 114 кв.м. и спортно съоръжение (гольф игрище) с площ 956 881 кв.м., с прилежащата им инфраструктура.</li> <li>2. Придобиването на Акции при условие, че е достигнато определено развитие на Проекта, а именно Акт за приемане на конструкцията – акт обр. 14 съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж на Проекта е подписан и е налице</li> </ol>	<p>the raising account;</p> <p>✓ Application for participation in the capital increase by exercising the acquired freely traded warrants on the regulated market</p> <p>3. CCL shall immediately transfer to its raising account on behalf of each Seller the price of the shares being subscribed as per the documents for subscription of shares, stated in the previous item;</p> <p>4. Upon making the payment the Sellers present to CCL endorsed temporary share certificates for the Shares.</p> <p>The proposed mechanism for payment secures the reinvestment of the purchase price of the Shares into CCL, respectively securing the required financial funds for construction and entry of the Project into operation.</p> <p>In summary of the above, the conclusion of the proposed Forward contract No. 4, establishing the obligation of CCL to buy 2 126 848 shares of BDHL, under the conditions set out in the Contract, 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 enables CCL to acquire indirectly part of real estate assets with a total build-up area of 944 114 sq.m. and a sport facility (golf course) with area of 956 881 sq.m. and the adjoining infrastructure.</li> <li>2. The acquisition of the Shares provided that a certain development of the Project is reached, namely, Act for acceptance of the construction – act protocol 14 as per Ordinance No. 3 from 31.07.2003 for drafting acts and protocols during the construction for the Project is signed and market</li> </ol>
---	--



<p>изготвена пазарна оценка от независим оценител, съгласно която стойността на Акциите към падежа, 15.09.2018г., е равна или по-висока от уговорената покупна цена, обезпечава интересите на акционерите и публичното дружество, създавайки гаранции за целесъобразно разходване на наличните парични средства в ККЛ;</p> <p>3. Предоставя се възможност на ККЛ 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;</p> <p>4. Едновременно осигуряване на плащане на покупна цена от ККЛ и реинвестиране на средства от Продавачите в капитала на ККЛ;</p> <p>5. 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 за цялата покупна цена, не напускат сметките на публичното дружество и са изцяло под непосредствен контрол на КФН.</p> <p><b>4. Лица, в чиято полза е сделката, подлежаща на одобрение</b></p> <p>Предвид аргументите, изложени по-горе, сделката се извършва в полза на всички страни по сделката – купувачът „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и продавачите Бетър Краун Лимитед, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед и Профит Бест Инвестмънтс Лимитед.</p> <p><b>5. Заключение</b></p> <p>Съветът на директорите „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД счита, че</p>	<p>valuation is prepared by an independent valuator as per which the value of the Shares at the maturity date, 15.09.2018, is equal to or higher than the agreed purchase price, secures the interests of shareholders and the public company, creating appropriate safeguards to spending the money available in CCL;</p> <p>3. Provides the opportunity for CCL 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 long term perspective;</p> <p>4. Simultaneous payment of the purchase price by CCL and reinvestment of the funds by the sellers into the capital of CCL;</p> <p>5. 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 and are fully under the direct control of FSC.</p> <p><b>4. Persons in whose favor the deal is subject to approval</b></p> <p>Considering the arguments stated above the deal is on favor of all parties – the buyer Capital Concept Limited AD and the sellers Better Crown Limited, Capital Grand Corporation Limited, Best Well Capital Investment Limited, Grand Rise International Investment Ltd, Loyal Power Investment Limited and Profit Best Investments Limited.</p> <p><b>5. Conclusion</b></p> <p>The Board of directors of Capital Concept Limited AD considers that proposed in the</p>
--	---

предложеното в настоящия мотивиран доклад сключване на Форуърден договор №4, създаващ задължението за ККЛ за покупка на 2 126 848 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 ККЛ, като дава възможност на ККЛ да придобие опосредствено част от активи в недвижими имоти с обща разгърната застроена площ от 944 114 кв.м. и спортно съоръжение (гольф игрище) с площ 956 881 кв.м., с прилежащата им инфраструктура. Покупката на Акциите от капитала на БДХЛ в бъдещ момент, но само при условието, че е подписан Акт за приемане на конструкция – акт обр. 14 съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж на Проекта и е налице изготвена оценка от независим оценител, съгласно която пазарната цена на Акциите към 15.09.2018г. е равна или по-висока от уговорената, осигурява по-голяма сигурност в инвестицията и евентуалното бъдещо развитие Проекта. Бъдещата стойност на Проекта, която се очаква да има след осъществяването на инвестицията и оперативното му управление 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, Съвета на Директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД предлага на акционерите на Дружеството да приемат следното решение по т. 4 от дневния ред на насроченото за 02.03.2016 г. Общо събрание на акционерите на дружеството, а при липса на кворум за 17.03.2016г., а именно:

present motivated contract conclusion of Forward contract No. 4, establishing the obligation of CCL to buy 2 126 848 shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD 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 CCL enabling CCL to acquire indirectly part of real estate assets with a total build-up area of 944 114 sq.m. and a sport facility (golf course) with area of 956 881 sq.m. and the adjoining infrastructure The acquisition of the shares from the capital of BDHL at future moment only if Act for acceptance of the construction – act protocol 14 as per Ordinance No. 3 from 31.07.2003 for drafting acts and protocols during the construction for the Project is signed and there is evaluation made by independent appraiser as per which as of 15.09.2018 the market value of the Shares is equal to or higher than the agreed price, provides greater security in the investment and possible future development Project. The future value of the Projects, which is 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 Board of Directors of Capital Concept Limited AD proposes the shareholders of the Company to take decision under item 4 of the agenda of the session of General meeting of the shareholders scheduled for 02.03.2016, and in case of lack of quorum for 17.03.2016, namely:

В съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК Общото събрание на акционерите одобрява и овластява представляващите Дружеството, заедно или поотделно, да подпишат Форуърден договор №4 при следните основни параметри:

а. по силата на Форуърден договор №4 „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД се задължава да закупи на 15.09.2018 г. 2 126 848 налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв. от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД, ЕИК 202909501, 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 Концепт Лимитед“ АД се задължава да закупи 638 054 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД се задължава да закупи 42 537 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

In compliance with the provisions of art. 114, para. 1, item 2 of POSA the General meeting of the shareholders approves and empowers the representatives of the Company, solely or together, to sign Forward contract No. 4 with the following main parameters:

а. On the grounds of Forward contract No. 4 Capital Concept Limited AD is obliged on 15.09.2018 to buy 2 126 848 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each from the capital of BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD, UIC: 202909501, 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 is obliged to buy 638 054 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 is obliged to buy 42 537 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

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 се задължава да закупи 63 805 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 се задължава да закупи 106 342 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, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД се задължава да закупи 42 537 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 се задължава да закупи 1 233 572 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална

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 is obliged to buy 63 805 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 is obliged to buy 106 342 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 is obliged to buy 42 537 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From Profit Best Investments 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 is obliged to buy 1 233 572 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

стойност от 1 лв.;

б. Цената на покупка на акциите, която „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД се задължава да плати на 15.09.2018г. е в общ размер на 459 381 271,98 лв. или 215,99 лв. за 1 акция;

в. Цената на акциите по предходната подточка б. от настоящата точка 4, да се плати само и единствено, ако към 15.09.2018 г. е налице 1) подписан Акт за приемане на конструкцията – акт обр. 14 съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж на проект „Света София“, включващ изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в региона на с. Мусачево, община Елин Пелин, област Софийска с РЗП от 941 197 кв. м. и 2) изготвена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители пазарна оценка на акциите, предмет на Форуърден договор №4, съгласно която пазарната оценка на акциите е равна или по-висока от договорената цена на акциите по подточка б по-горе от настоящата точка 4;

г. В случай, че към 15.09.2018 г. не е налице подписан Акт за приемане на конструкцията – акт обр. 14 съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството за строеж на проект „Света София“ или съгласно изготвената пазарна оценка, стойността на акциите е по-малка от уговорената цена по подточка б по-горе от настоящата точка 4, то тогава Форуърден договор №4 се прекратява автоматично, а Дружеството се освобождава от задължението си да плати цената на акциите по подточка б по-горе от настоящата точка.

Форуърден договор №4 следва да бъде подписан при параметрите описани по-горе и проектът на Форуърден договор № 4, приложение към настоящото решение.

b. The purchase price of the shares that Capital Concept Limited AD is obliged to pay on 15.09.2018 is in the total amount of 459 381 271,98 BGN or 215,99 BGN per 1 share;

c. The price of the shares as per the previous subitem b. from the present item 4 shall be paid only if as of 15.09.2018 there are available 1) signed Act for acceptance of the construction – act protocol 14 as per Ordinance No. 3 from 31.07.2003 for drafting acts and protocols during the construction for 'Saint Sofia' Project that includes construction of shopping and entertainment complex of hotels, exhibition hall, shopping facilities, an indoor water park, concert halls, etc., in the region of village Musachevo, Elin Pelin Municipality, Sofia District with TBA of 941 197 sq. m. and 2) market evaluation prepared by independent appraiser under art. 5 of the Independent appraisers act, for the market price of the shares subject of Forward contract No.4, as per which the market price is equal or higher than the shares price agreed as per subitem b. from the present item 4;

d. In case if as of 15.07.2017 there are no available signed Act for acceptance of the construction – act protocol 14 as per Ordinance No. 3 from 31.07.2003 for drafting acts and protocols during the construction of 'Saint Sofia' Project and/or according to the market evaluation the market price of the shares is lower than the shares price agreed as per subitem b. from the present item 4, then Forward contract No. 4 shall be automatically terminated and the Company is consider released of its obligation to pay the price of the shares as per subitem b. from the present item 4.

Forward contract No. 4 should be signed under the parameters stated above and the draft of Forward contract No. 4, attachment to the present decision.

Настоящият мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, представлява неразделна част от писмените материали по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 02.03.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум ще се проведе на 17.03.2016г. от 11:00 часа при същия дневен ред, независимо от представения капитал.

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

The present motivated report of the Board of Directors of Capital Concept Limited AD is unilateral part of the written materials under the agenda of General meeting of the shareholders scheduled for 02.03.2016 at 11:00 o'clock, in case of lack of quorum the session will be held on 17.03.2016 at 11:00 o'clock regardless the capital represented.

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

#### СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ / BOARD OF DIRECTORS

  
Pui Sze Josie Lock / Пуи Сзе Джози Лок

  
Хо Йее Юнис Чан / Ho Yee Eunice Chan

  
Пей Так Ман / Pei Tak Man