

<p align="center">акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД</p> <p align="center"><b>МОТИВИРАН ДОКЛАД</b> на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД</p>	<p align="center">To the shareholders of Capital Concept Limited JSC</p> <p align="center"><b>MOTIVATED REPORT</b> of the Board of directors of Capital Concept Limited JSC</p>
<p>На основание чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ и с чл. 114а, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа</p>	<p>on the grounds of art. 114a, para. 1, item 4, l. 'b' and art. 114a, para. 5 of Public Offering of Securities Act</p>
<p>18.02.2016</p>	<p>18.02.2016</p>
<p><u>Относно:</u> Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, в резултат на която „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията, ЕИК 200478388, със седалище и адрес на управление - гр. София, 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В („Дружеството“) да придобие 100% от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, ЕИК 202909501, представляващи 10 634 240 (десет милиона шестстотин тридесет и четири хиляди двеста и четиридесет) броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. всяка една акция, с обща номинална стойност от 10 634 240 лв. (десет милиона шестстотин тридесет и четири хиляди двеста и четиридесет лева), като „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД стане едноличен собственик на капитала.</p>	<p><u>Regarding:</u> Conditions and expedience of a deal under art. 114, para. 1, item 1, l. 'b' in relation to art. 114a, para. 5 of POSA, as a result of which Capital Concept Limited AD, registered into the commercial register with the Registry Agency, UIC: 200478388, with seat and headquarters' address at - Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., MEGAPARK business building, floor 5, office B (the 'Company') to acquire 100% of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, registered into the commercial register with the Registry Agency, UIC: 202909501, representing 10 634 240 (ten million six hundred and thirty-four thousand two hundred and forty) regular, registered, voting shares with nominal value of BGN 1 each with total nominal value of BGN 10 634 240 (ten million six hundred and thirty-four thousand two hundred and forty leva), and Capital Concept Limited AD shall become sole owner of the capital.</p>
<p>Сделката е предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД на заседание, насрочено за 28.03.2016г., 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</p>	<p>The deal is proposed for approval by the General meeting of the shareholders in Capital Concept Limited AD on a session scheduled for 28.03.2016 at 11 o'clock in Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., MEGAPARK business building, floor 5, office B, in case of absence of quorum the General Meeting shall take place on 12.04.2016,</p>

<p>12.04.2016 г., от 11:00 часа, на същото място и при същия Дневен ред в съответствие с чл. 227, ал.3 от Търговския закон.</p> <p><i>Уважаеми Дами и Господа,</i></p> <p>Като публично дружество, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е подчинено на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“).</p> <p>Настоящият мотивиран доклад е изготвен и одобрен с решение от 18.02.2016 г. на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД („СД“), при спазване на разпоредбите на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба №2“). Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящият доклад на СД на Дружеството представлява част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 28.03.2016 г., в 11'00 часа, на адреса на управление на Дружеството.</p> <p>Предназначението и целта на настоящия мотивиран доклад е да запознае акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделката, по силата на която Дружеството, в качеството си на купувач да закупи от акционерите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501 всички притежавани от тях акции в качеството им на продавачи, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От Бетър Краун Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. №2103577, със седалище и адрес на управление – Хонг Конг, Уанчай, 188 Хенеси Роуд, ет.</li> </ul>	<p>at 11 o'clock at the same place with the same Agenda in compliance with art. 227, para. 3 of the Commercial act.</p> <p><i>Dear Sirs,</i></p> <p>As a public company <b>Capital Concept Limited AD</b> is subject of the provisions of the Public Offering of Securities Act ('POSA').</p> <p>The present motivated report is drafted and approved by decision of the Board of directors of <b>Capital Concept Limited AD (BoD)</b> from 18.02.2016, 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'). 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 28.03.2016 at 11 o'clock in the management address of the Company.</p> <p>The purpose and the aim of this motivated report is to introduce to the shareholders of <b>Capital Concept Limited AD</b> with the material conditions and expedience of the deal on the grounds of which the Company in its capacity of buyer to buy from the shareholders of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, UIC 202909501 all shares held by them in their capacity as sellers, and namely:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• From <b>Better Crown Limited</b>, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No2103577, with seat and address of management :Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11<sup>th</sup> Floor,</li> </ul>
---	--

<p>11, кула 188, представлявано от директора Минг Ю Чинг, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;</li> <li>• От Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Пуи Сзе Джози Лок, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;</li> <li>• От Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора Ки Хунг Ма, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 531 712 броя налични поименни</li> </ul>	<p>Tower 188, represented by the director Ming Yu Ching, Capital Concept Limited AD to buy 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• From Capital Grand Corporation Limited, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. Ho Yee Eunice Chan, Capital Concept Limited AD to buy 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;</li> <li>• From Best Well Capital Investment Limited, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. Pui Sze Josie Lock, Capital Concept Limited AD to buy 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;</li> <li>• From Grand Rise International Investment Ltd, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director Ki Hung Ma, Capital Concept Limited AD to buy 531 712 ordinary registered voting shares with a nominal</li> </ul>
--	--

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 Концепт Лимитед“ АД да закупи 212 685 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите Чи Шан Канни Леунг и Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 6 167 860 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

Целта на настоящия мотивиран доклад е вземането на информирано решение от Общото събрание на акционерите по т. 1 от Дневния ред на насроченото за 28.03.2016 г. заседание, а при липса на кворум на 12.04.2016г., и овластяване представляващите „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, заедно или поотделно, да подпишат необходимите документи и да извършат необходимите действия по закупуване на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД.

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

value of BGN 1 each;

- From Loyal Power Investment Limited, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director Mo Yee Edith Lee, Capital Concept Limited AD to buy 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From Profit Best 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 to buy 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each.

The aim of the present motivated report is the General meeting of the shareholders to take informed decision under item 1 of the Agenda under the session scheduled for 28.03.2016, in case of lack of quorum on 12.04.2016, 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 purchase of all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD.

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

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

#### Предмет на сделката:

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

- От Бетър Краун Лимитед, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. №2103577, със седалище и адрес на управление – Хонг Конг, Уанчай, 188 Хенеси Роуд, ет. 11, кула 188, представлявано от директора Минг Ю Чинг, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

The Board of directors of Capital Concept Limited AD proposes to the General meeting of the shareholders to approve and empower the representatives of Capital Concept Limited AD, together or solely, to sign all necessary documents for the purchase of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, including but not limited to share purchase agreement in compliance with art. 114, para. 1, item 1, l. 'b' in relation to art. 114a, para. 5 of POSA, as well as an application for registration in the shareholder's book of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD.

#### Scope of the deal:

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

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

- **От Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Пуи Сзе Джози Лок, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клуун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора Ки Хунг Ма, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 531 712 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора Мо Йее Едит Ли, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД да закупи 212 685 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао,
- **From Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. Pui Sze Josie Lock, Capital Concept Limited AD to buy 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **From Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director Ki Hung Ma, Capital Concept Limited AD to buy 531 712 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **From Loyal Power Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director Mo Yee Edith Lee, Capital Concept Limited AD to buy 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **From Profit Best 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

Китай, представявано от директорите Чи Шан Канни Леунг и Хо Йе Юнисе Чан, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи 6 167 860 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

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

#### Стойността на сделката:

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на стойността на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от „ХЕЛЪНИ КО“ ООД, ЕИК 131404796, фирмен сертификат №900300180/23.10.2013г. за оценка на недвижими имоти, финансови активи и финансови институции, търговски предприятия и вземания, издаден от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), чрез оценителите и управители:

- Елена Георгиева Кузова - с правоспособност за извършване оценка на 1) финансови активи и институции, сертификат № 600100026 / 14.12.2009 г. на КНОБ и 2) търговски предприятия и вземания, сертификат № 500100279 / 14.12.2009г. на КНОБ и
- Георги Воленов Кузов - с правоспособност за извършване оценка на 1) недвижими имоти, сертификат № 100100822/14.12.2009г. на КНОБ и 2) търговски предприятия и вземания, сертификат № 500100689/17.11.2014г. на КНОБ.

directors Mrs. Chi Shan Canny Leung and Mrs. Ho Yee Eunice Chan, Capital Concept Limited AD to buy 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each.

All shares shall be purchased by Capital Concept Limited AD and the Company will become sole owner of the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD, after execution of the conditions of the Share-purchase agreement, described in details in the present motivated report.

#### Value of the deal:

For the purpose of the proposed deal and in relation to the requirements of POSA, the Board of directors has undertaken actions for determination of the value of all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD and it was assigned the preparation of expert evaluation by „HELAN AND CO“ Ltd., UIC: 131404796, company certificate No. 900300180/23.10.2013 for evaluation of real estates, commercial enterprises and receivables, financial assets and financial institutions, commercial enterprises and receivables, issued by the Chamber of independent appraisers in Bulgaria (CIAB) via the appraisers and managers:

- Elena Georgieva Kuzova – licensed for evaluation of 1) financial assets and institutions, certificate No. 600100026 / 14.12.2009 of CIAB and 2) commercial enterprises and receivables, certificate No. 500100279 / 14.12.2009 of CIAB and
- Georgi Volenov Kuzov - licensed for evaluation of 1) real estates, certificate No. 100100822/14.12.2009 of CIAB and 2) commercial enterprises and receivables, certificate No. 500100689/17.11.2014 of CIAB.

Съгласно изготвената експертна оценка общата стойност на акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е 2 151 413 000 лв. (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин и тринадесет хиляди лева). Докладът за оценка е приложение №1 към настоящия мотивиран доклад и представлява неразделна част от същия.

На база извършената оценка от 17.02.2016 г., Съветът на директорите на Дружеството предлага всички акции от „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД да бъдат закупени за цена от 2 151 413 000 лв. (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин и тринадесет хиляди лева).

В таблицата по-долу са представени сравнителни данни от последните изготвени и одитирани баланси на ККЛ и предложената цена на сделката за покупка на всички акции от БДХЛ.

According to the expert evaluation prepared the total value of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD is BGN 2 151 413 000 (two billion one hundred fifty-one million four hundred and thirteen thousand leva). The evaluation report is attachment No.1 to the present motivated report and is unilateral part of the latter.

On the grounds of the evaluation from 17.02.2016, the Board of directors proposes all shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD to be purchases at price in the amount of 2 151 413 000 (two billion one hundred fifty-one million four hundred and thirteen thousand leva).

In the table below are provided comparative data from the last prepared and audited balance sheets of CCL and the proposed price of the transaction for the purchase of all shares of BDHL.

Стойност на активите по последно одитирания баланс към 31.12.2014г. в лева / Value of the assets under the last audited balance sheet as of 31.12.2014 in BGN	Стойност на активите по последния изготвен баланс към 31.12.2015 г. в лева / Value of the assets under the last prepared balance as of 31.12.2015 in BGN	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева / Threshold of art. 114, para. 1 item. 1, l. 'b' of the POSA in BGN	Стойност на сделката /покупна цена/ / Deal value /purchase price/
15 хил. лв. / thousand BGN	903 хил. лв. / thousand BGN	300 лв. / thousand BGN	2 151 413 000 лв. / BGN

Горепосочените данни показват, че покупната цена на акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД надвишава две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран баланс към 31.12.2014 г. или последния изготвен счетоводен баланс на

The above stated data shows that the purchase price of the shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD exceeds two percent of the lower value of assets in the last audited balance sheet as at 31.12.2014 or the last prepared balance sheet of the Company as of 31.12.2015, thus the latter is subject to prior



Дружеството към 31.12.2015г., поради което подлежи на предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството.

**Срок:**

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

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 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор

approval by the General Meeting of Shareholder.

**Term:**

Upon approval by the General Meeting of Shareholders, the representatives of the Company will undertake actions to immediately sign a share purchase agreement for all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD.

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 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- Capital Grand Corporation Limited, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester

Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, притежаващо 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

- **От Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Пуи Сзе Джози Лок, притежаващо 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2199258, със седалище и адрес на управление – ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клун Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора Ки Хунг Ма, притежаващо 531 712 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. №2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора Мо Йее Едит Лии, притежаващо 212 685 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- **От Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, регистрирано съгласно законите на Макао, с рег. №SO17541, със седалище и адрес на управление –

Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. Ho Yee Eunice Chan, holding 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;

- **Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. Pui Sze Josie Lock, holding 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No. 2199258, with seat and address of management – 13/F China Aerospace Center, 143 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Hong Kong, represented by the director Ki Hung Ma, holding 531 712 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **Loyal Power Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director Mo Yee Edith Lee, holding 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- **Profit Best Investments Limited**, a company organized and existing under the laws of Macao, with reg. SO17541, with seat and address of management – Avenida Da

Авенида Да Праиа Гранде №409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите Чи Шан Канни Леунг и Хо Йе Юнисе Чан, притежаващо 6 167 860 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.

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

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

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, представляващ.

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

Към датата на изготвяне на настоящия доклад следните юридически лица притежават пряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД:

- Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, притежаващо 29 000 акции, представляващи 58.00% от капитала;
- Бетър Краун Лимитед, Хенеси Роуд Уанчай, притежаващо 15 000 акции, представляващи 30.00% от капитала;
- Гранд Райс Интернешънъл

Praia Grande №409, Edificio China Law 22 Andar, Macao, China, represented by the directors Mrs. Chi Shan Canny Leung and Mrs. Ho Yee Eunice Chan, holding 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each

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

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

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, offic B, member of the Board of directors.

Ho Yee Eunice Chan, with address for correspondence in the Republic of Bulgaria at Sofia, 1784, Mladost region, 115G Tzarigradsko shose Blvd., Business building MEGAPARK, floor 5, offic B, representative.

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 capital;
- Better Crown Limited, Hennessy Road, Wanchai, holding 15 000 shares representing 30.00% of the capital;
- Grand Rise International Investment Ltd,

Инвестмънт Лтд, Хонг Конг, ет. 13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, притежаващо 2500 акции, представляващи 05.00% от капитала.

Hong Kong, China Aerospace Center 13/F, Hoi Bun Road 143, holding 2500 shares representing 05.00% of the capital.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад следните юридически лица притежават непряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД:

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

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

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

Сред акционерите на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД няма физически лица, които да притежават пряко или непряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас.

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**.

Участие на заинтересувани лица в описаната по-горе сделка по смисъла на чл. 114 ал. 6 от ЗППЦК

Participation of interested parties in the deal described above within the meaning of art. 114 para. 6 of POSA

Заинтересовани лица по смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лицата, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от

Interested parties according to the meaning of art. 114, para. 6 of POSA are the members of the management bodies and supervisory bodies of the public company, the representatives of legal persons that are members of such bodies, procurator, as well as any persons holding, directly and/or indirectly, at least 25 per cent of the votes in the general

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:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
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;
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.

В приложената за одобрение сделка е налице участие на заинтересовани лица на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК поради следните обстоятелства:

- 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) чрез съвместно упражняване от страните права на глас („Споразумението“). На основание §1, т. 13, б. в) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК

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:

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
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;
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.

In the proposed for approval deal there is participation of interested parties pursuant to art. 114, para. 6 of POSA under the following circumstances:

- The Company were informed that on 29.05.2015 between the shareholders Profit Best Investment Limited, Better Crown Limited, Grand Rise International Investment Ltd, Best Well Capital Investment Limited, Capital Grand Corporation Limited and Loyal Power Investment Limited has been signed an Agreement on common management policy of Welcome Holdings AD (now Capital Concept Limited AD) through acting in concern in regard of voting rights (the 'Agreement'). On the grounds of §1, item 13, l. c) of the Additional provisions of POSA in relation to §1, item 14, l. a) of the

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 Концепт Лимитед“ АД.

- **Бетър Краун Лимитед**, притежаващо 15 000 акции, представляващи 30.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка. Бетър Краун Лимитед се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;
- **Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, притежаващо 29 000 акции, представляващи 58.00% от капитала от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка. Профит Бест Инвестмънтс Лимитед се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;
- **Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид**, притежаващо 500 акции, представляващи 01.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и се представлява от г-жа Хо Йе Юнисе Чан, която е и член на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;
- **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, притежаващо 1500 акции, представляващи 03.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и се представлява от г-жа Пуи Сзе Джози Лок, която е и член на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД. Бест Уел Кепитал

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 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 is one of the Sellers of the deal proposed for approval. Profit Best Investment Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;
- **Capital Grand Corporation Limited**, holding 500 shares representing 01.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is represented by Ms. Ho Yee Eunice Chan who is also a member of the Board of directors of Capital Concept Limited JSC. Capital Grand Corporation Limited is considered interested party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;
- **Best Well Capital Investment Limited**, holding 1500 shares representing 03.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is represented by Ms. Pui Sze Josie Lock who is also a member of the Board of directors of Capital Concept Limited JSC. Best Well Capital Investment Limited is considered interested

Инвестмънт Лимитид се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;

- **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, притежаващо 2500 акции, представляващи 05.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и е свързано лице с Бетър Краун Лимитед, Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид и Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид (*заинтересовани лица, съгласно информацията по-горе*) по силата на сключеното Споразумение от 29.05.2015г. Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка;
- **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед** притежаващо 1000 акции, представляващи 02.00% от капитала е един от Продавачите по предложената за одобрение сделка и е свързано лице с Бетър Краун Лимитед, Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид и Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид (*заинтересовани лица, съгласно информацията по-горе*) по силата на сключеното Споразумение от 29.05.2015г. Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед се счита за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 1 и интересът му от сделката се изразява в реализиране на приходи от предложената сделка.

Във връзка с гореизложеното, на основание чл. 114а, ал. 4, предл. 1 от ЗГПЦК акционерите в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД – 1) Бетър Краун Лимитед, 2) Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, 3) Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, 4) Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, 5) Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт

party within the meaning of art. 114, para. 6, item 1 of POSA and its interest in the deal is expressed in realization of revenue from the proposed transaction;

- **Grand Rise International Investment Ltd**, holding 2500 shares representing 05.00% of the capital is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is related party with Better Crown Limited, Profit Best Investment Limited, Capital Grand Corporation Limited and Best Well Capital Investment Limited (*interested parties according to the information above*) on the grounds of the Agreement concluded on 29.05.2015. 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 is one of the Sellers of the deal proposed for approval and is related party with Better Crown Limited, Profit Best Investment Limited, Capital Grand Corporation Limited and Best Well Capital Investment Limited (*interested parties according to the information above*) on the grounds of the Agreement concluded on 29.05.2015. 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) Better Crown Limited, 3) Grand Rise International Investment Ltd, 4) Best Well Capital Investment Limited, 5) Capital Grand Corporation Limited and 6) Loyal Power

<p>Лтд и 6) Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, не могат да упражнят правото си на глас в Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, насрочено за 28.03.2016 г. от 11:00 часа или при липса на кворум на 12.04.2016 от 11:00 часа.</p> <p><b>3. Целесъобразност и икономическа изгода на сделката (покупка на всички акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД):</b></p> <p>С Решение № 348-Е/07.05.2015г. Комисията за Финансов Надзор (КФН) потвърждава проспект 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.</p> <p>Проспектът предвижда че при хипотезата за последващо увеличение/я на капитала набраните средства ще бъдат използвани за целеви инвестиции в придобиването и развитието на недвижими имоти с жилищна, търговска, развлекателна и спортна предназначено, директно или чрез придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в дружества които развиват такива проекти (подробно описание може да бъде намерено в т. 9 на потвърдения проспект за публично предлагане на варианти от 07.05.2015г.).</p> <p>„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД развива проект „Света София“, включващ изграждането на 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, за който БДХЛ разполага със Сертификат за приоритетен</p>	<p>Investment Limited, are not entitled to execute their voting right on the General meeting of the shareholders of Capital Concept Limited JSC scheduled for 28.03.2016 at 11:00 o'clock, in case of lack of quorum on 12.04.2016 at 11:0 o'clock.</p> <p><b>3. Relevance and economic benefits of the deal (purchase of all shares of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD):</b></p> <p>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.</p> <p>The Prospectus provides that assuming a subsequent capital increase/s the funds raised shall be used for targeted investments in the acquisition and development of real estate with residential, commercial, entertainment and sporting designation, direct or via acquisition of majority and minority participations in companies which develop such projects (details description could be found in item 9 of the approved prospectus for public offering of warrants as of 07.05.2015).</p> <p>Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD develops the Project 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, for which the Target Company is holding a Certificate for Priority Investment</p>
--	--



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.

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

Чрез предложения договор ККЛ получава възможността да придобие опосредствено 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.

С цел улеснение на акционерите на Дружеството, в настоящия мотивиран доклад по-долу представяме Резюме на оценката на стойността на БДХЛ, изготвена от лицензирания оценител „ХЕЛЪНИ КО“ ООД, която е приложение към доклада и е неразделна част от него.

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

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.

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

Through the contract proposed CCL has the opportunity to indirectly acquire 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.

For the convenience of the shareholders in the present motivated report below we present Summary of the evaluation of the value of BDHL prepared by licensed evaluator „HELAN AND CO“ Ltd. which is an appendix to the report and is an integral part of it.

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

№	Субект на оценката / Object of valuation	Предмет на оценка / Subject of evaluation	Метод на оценка / Valuation method
1.	БДХЛ/BDHL	Настояща стойност на 100% от капитала на	Метод на Чиста стойност на активите/ Method of Net Asset Value

		БДХЛ/ Present Value of 100% of BDHL's capital	
2.	БДХЛ/BDHL	Бъдещата стойност на 100% от капитала на БДХЛ към 01.08.2019 / Future Value of 100% of BDHL's capital	Метод на Бъдеща Стойност базиран на сложнолихвен фактор/ Future Value based on continuous compounding
<p>Оценката на БДХЛ включва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка на 100% от капитала на дружеството като настояща стойност; и</li> <li>- оценка на 100% от капитала на дружеството като бъдеща стойност към 01.08.2019г.</li> </ul> <p><b>Метод чиста стойност на активите</b></p> <p>Обща постановка на модела:</p> <p>Подходът на активите се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото придобиване във вида и състоянието, в което се намира към датата на оценката. Основна предпоставка при използването на този метод е, че предприятието ще продължи да съществува и функционира със същия предмет на дейност.</p> <p>Технологията на оценка по метода се стреми към преизчисляване на баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират с тяхната справедлива стойност. Методът се насочва към стойността на предприятието при хипотетична продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба.</p> <p>Техниката по този метод се реализира чрез</p>		<p>The assessment of BDHL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluation of 100% of the capital as the present value; and</li> <li>- Evaluation of 100% of the capital as future value as of 01.08.2019</li> </ul> <p><b>Net Asset Value Method</b></p> <p>Total production of the model:</p> <p>The asset approach is based on the assumption that the prudent buyer would not pay for the proposed property more than it would cost to acquire the type and condition, which is located at the measurement date. Basic premise of using this method is that the company will continue to exist and operate in the same activity.</p> <p>The technology of evaluation of this method seeks to recalculate the balance sheet as assets and liabilities are adjusted to their fair value. The method is directed to the enterprise value at the hypothetical sale of assets as such, instead of seeking their earning potential.</p> <p>The technique in this method is realized by</p>	

привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с текущата им пазарна стойност към датата на оценката, като от сумата на пазарно оценените активи се приспада сумата на пазарно оценените пасиви, базово основно равенство:

**Собствен капитал=Активи-Привлечен капитал (Пасиви).**

В процеса на прилагането на този метод се използва специфична трансформация на счетоводния баланс, при който съставните му елементи - активи и пасиви, се коригират съобразно базата за пазарна стойност. В резултат на тази процедура се получава т.н. нормализиран баланс.

Методът на нетната (чистата) стойност на активите се състои в изчисляване на стойността на акциите на оценяваното дружество като приведената към справедлива стойност на собствения капитал на дружеството (базиран на последния финансов отчет) се раздели на общия брой акции в обръщение.

$$P = \frac{A - L - PS}{N}$$

където:

*P* - стойността на обикновените акции на оценяваното дружество

*A* - активи

*L* - задължения

*PS* - стойност на привилегированите акции

*N* - общ брой обикновени дялове (акции) в обръщение

Методът е приложим при холдингови и други инвестиционни компании, както и при оценка на мажоритарни пакети акции.

**Метод за извеждане на бъдеща стойност на чрез използване на сложнолихвен фактор**

bringing all assets and liabilities according to their current market value at the date of the evaluation by the sum of the estimated market assets minus the market value of the liabilities, mainly basic equality:

**Equity = Assets attracted capital (Liabilities).**

In the process of applying this method is specific transformation balance sheet where its constituent elements - assets and liabilities are adjusted accordingly based on market value. As a result of this procedure is obtained etc. normalized balance.

The method of net (net) worth of assets consists in calculating the value of the shares of the company subject to valuation by bringing to the fair value of the Company's equity (based on the latest financial statements) divided by the total number of shares in circulation.

$$P = \frac{A - L - PS}{N}$$

wherein:

*P* - value of ordinary shares of the company subject to valuation

*A* - assets

*L* - liabilities

*PS* - value of preferred shares

*N* - total number of ordinary shares (shares) in circulation

The method is applicable to holding and other investment companies, as well as assessment of majority stakes.

**Future Value based on continuous compounding**

<p>Обща постановка на модела:</p> <p>Привеждането на настоящата стойност на парите към съответстващата им се бъдеща стойност е въз основа на концепцията за изменението на стойността на парите във времето. В монетарен смисъл това означава, че паричния поток днес е по ценен от паричен поток в бъдеще, т.е. парите променят своята стойност във времето. Освен този фактор съществуват и други фактори, които редуцират стойността на парите във времето:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- инфлация;</li> <li>- риск;</li> <li>- предпочитание за ликвидност (лекотата с която един актив може да бъде превърнат в пари без съществено да се намали стойността му);</li> </ul> <p>Техническият инструментариум за привеждане на сегашната към бъдеща стойност към даден момент е чрез използване на сложнолихвен фактор по формулата:</p> $FV = PV (1+r)^n ,$ <p>където:</p> <p>FV – бъдещата стойност на капитала;</p> <p>PV – сегашна стойност на капитала;</p> <p>г – годишната норма на нарастване на капитала (лихвата) – представена в % или като десетична дроб;</p> <p>п – Продължителността на периода, през който средствата ще бъдат инвестирани (изплащани);</p> <p>(1+r)<sup>n</sup> – сложнолихвен фактор;</p> <p>Посоченият по горе алгоритъм е реципрочен на привеждането на дадена бъдеща стойност към настояща стойност (PV):</p> <p>Методология за извеждане на бъдещи стойности на многопериодни нерегулярни</p>	<p>Total production of the model:</p> <p>Bringing the present value of money corresponding to their future value is based on the concept of change in the value of money over time. In monetary terms, this means that cash flow is now more valuable than cash flow in the future, ie Money change their value over time. Besides this factor, there are other factors that reduce the value of money over time:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inflation;</li> <li>- Risk;</li> <li>- Preference for liquidity (the ease with which an asset can be converted into cash without substantially reducing its value);</li> </ul> <p>Technical tools to bring the present to future value at a given time is by using continuous compounding factor formula:</p> $FV = PV (1+r)^n ,$ <p>wherein:</p> <p>FV - the future value of capital;</p> <p>PV - present value of capital;</p> <p>r - the annual rate of growth of capital (interest) - presented in% or as a decimal;</p> <p>n - length of the period during which the funds will be invested (paid);</p> <p>(1 + r) <sup>n</sup> – continuous compounding factor;</p> <p>The above mentioned algorithm is reciprocal alignment of a future value to the present value (PV)</p> <p>Methodology for deriving of future values of multiple period variables irregular cash flows</p>
---	--

променливи парични потоци от плащания на настоящата проектна стойност в процеса на реализация на инвестиционния проект Света София, с. Мусачево, общ. Елин Пелин

В таблицата по-долу са обобщени резултатите от оценката по двата метода на 100% от капитала на БДХЛ:

from payment of the present design value in the process of realization of the investment project Saint Sofia, Musachevo village, municipality of Elin Pelin

The table below summarizes the results of the assessment under the two methods for 100% of the capital of BDHL:

№	Използван метод / Method used	Справедлива стойност / Fair value
1.	Метод на Чиста стойност на активите/ Net Asset Value Method	10 273 000 лв./BGN към 31.12.2015/ as of 31.12.2015
2.	Метод на Бъдеща Стойност базиран на сложнолихвен фактор/ Future Value based on continuous compounding	2 151 413 000 лв./BGN към 01.08.2019/ as of 01.08.2019

С оглед преценката на целесъобразността и икономическата изгода от сключване на предлагания договор, акционерите на Дружеството следва да имат предвид, че изготвения оценителски доклад е базиран на текущата стойност на инвестиционния проект от 920 032 413 Евро, съгласно проектно-сметна документация в идейна фаза за изпълнение на СМР за инвестиционен проект „Многофункционален комплекс Света София“, с. Мусачево, общ. Елин Пелин, с обща разгъната застроена площ (РЗП) 941 197 кв.м. по предоставените данни от проектния мениджър на Севант Елбул България.

Приета е норма на олихвяване от 11.35% (WACC) за бъдещите стойности по строителството и 10.37% (WACC) за бъдещите стойности на компанията, обвързани със строителството и съответстващите им сложнолихвени фактори към условните дати.

Оценката е направена в съответствие с логиката на строителния процес, при

Considering the assessment of feasibility and economic benefit of the conclusion of the proposed agreement, shareholders of the Company should be aware that the draft valuation report is based on the current value of the investment project of 920,032,413 Euros, according to design and estimate documentation in conceptual phase execution of construction works for an investment project "Multipurpose complex Sveta Sofia", Musachevo municipality. Elin Pelin, with total built-up area (TBA) 941,197 m2 on data provided by project manager Sevant Elbul Bulgaria.

The accepted norm of remuneration is 11.35% (WACC) for future construction values and 10.37% (WACC) for future values of the company linked to the construction and corresponding continuous compounding factors to contingent dates.

The evaluation was made in accordance with the logic of the construction process, upon

завършени фази от строителния цикъл както следва:

1. Строително разрешение - 30.09.2016  
271 573 000лв.
2. Строителна линия - 30.11.2016  
276 494 000лв.
3. Груб строеж АКТ 14 - 15.09.2018  
1 117 326 000лв.
4. Завършване АКТ 15 - 15.06.2019  
363 250 000лв.
5. Ползване - АКТ 16 - 01.08.2019  
122 770 000лв.

**ОБЩО: 2 151 413 000 лв. към 01.08.2019 г.**

Използваната международно призната норма на олихвяване за строителството в България гарантира инвеститорите да реализират проста годишна доходност от 11.35% за разгледаният 4 годишен строителен цикъл.

Съгласно изготвения доклад на независимият оценител „ХЕЛЪНИ КО“ ООД, чието резюме е представено по-горе, стойността на всички акции от капитала на БДХЛ към 01.08.2019 г., когато се очаква да бъде въведен в експлоатация Проекта, възлиза на обща стойност от 2 151 413 000 лв. В тази връзка предлаганата покупна цена по предложения договор е 2 151 413 000 лева.

Предложеният за одобрение от Общото събрание на Дружеството договор предвижда придобиването на всички акции от капитала на БДХЛ в срок от 3 (три) дни от подписването на договора. Това позволява придобиване на пълен контрол върху БДХЛ от Дружеството и независимост при вземане на решения за развитието на дейността му.

В предложения договор е предвидено задължение за Купувачите да запишат със средствата, получени от Покупната цена акции от капитала на „Кепитъл Концепт

completed phases of the construction cycle as follows:

1. Building permit - 30.09.2016  
271 573 000 BGN.
2. Construction site - 30.11.2016  
276 494 000 BGN.
3. Rough construction Act 14 - 15.09.2018  
1 117 326 000 BGN.
4. Completion Act 15 - 15.06.2019  
363 250 000 BGN.
5. Usage - Act 16 - 01.08.2019  
122 770 000 BGN.

**TOTAL: 2 151 413 000 BGN as of 01.08.2019.**

The used internationally recognized rate of return for construction in Bulgaria ensure investors to realize a simple annual yield of 11.35% of the investigated 4-year construction cycle.

According to the report of the independent evaluator „HELAN AND CO“ Ltd., which resume is presented above, the value of all shares from the capital of BDHL as of 01.08.2019, when is expected the Project to be entered into exploitation, amounts to a total value of 2 151 413 000 BGN. In that respect the proposed purchase price for the contact proposed is 2 151 413 000 BGN.

The proposed contract for approval by the General Meeting of the Company provides for the acquisition of all shares of BDHL in 3 (three) days as of the signing of the contract. This allows acquisition of full control over BDHL by the Company and independence in decision-making for the development of its activities.

The proposed contract prescribes the obligation for the Purchaser to subscribe, using the funds from the purchase price, shares of the capital of Capital Concept Limited AD

<p>Лимитед“ АД („ККЛ“) за цялата продажна цена. По този начин се осигурява едновременно плащане на покупна цена от Купувача и реинвестиране на средства от продавачите в капитала на Дружеството.</p> <p>В предложения договор е подробно описан начина на плащане на покупката цена от страна на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в полза на Продавачите, а именно да се извършва на части в рамките на 6 (шест) години, считано от подписването на настоящия договор. Плащането на Общата покупна цена може да бъде обвързано, но не ограничено до етапите на строителството, а именно 1) разрешение за строеж; 2) Акт - Протокол 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа за Проекта; 3) подписване на Акт - Протокол 14 за приемане на конструкцията на Проекта; 4) Акт - Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа – акт обр. 15 за Проекта и 5) Разрешение за ползване за Проекта, за които е издаден съответен документ, от компетентен орган, както и с цялото развитие на Проекта, но при строго определена схема, както следва:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ККЛ представя на Продавачите извлечение от банкова сметка, удостоверяващо наличните суми в нея за заплащане на покупната цена;</li> <li>2. Продавачите представят на ККЛ Документи за записване на акции, подробно описани в преамбюла на предложения договор (стр. 5 и 6);</li> <li>3. ККЛ превежда по набирателната си сметка от името на всеки Продавач цената на записваните акции, съгласно Документите за записване на акции.</li> </ol> <p>В обобщение на гореизложеното, сключването на предложения договор за закупуване на всички акции от капитала на</p>	<p>(CCL) for sum equal to the purchase price. Thus it is secured the simultaneous payment of the purchase price by CCL and reinvestment of the funds by the sellers into the capital of CCL.</p> <p>The proposed contract describes in details the manner of payment of the purchase price by Capital Concept Limited AD in favour of the Sellers, namely in portions within 6 (six) years as of execution of this agreement. The payment of the aggregate purchase price might be related but not limited, to the construction stages, namely: 1) construction permit for the Project; 2) Act - Protocol 2 for opening of construction site and determination of construction line and level for the Project; 3) Act – Protocol 14 for accepting the construction of the Project; 4) Constitutive act for ascertaining the acceptability of the construction – act protocol 15 for the Project and 5) Permit for Use of the Project, for which the respective documents is issued by a competent body, as well as the whole development of the Project, but under the strictly defined scheme as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. CCL presents to the Sellers excerpt from its bank account evidencing the availability of funds for payment of the purchase price;</li> <li>2. The Sellers present to CCL Documents for subscription of shares, as pointed in details in the preamble of the proposed contract (page 5 and 6);</li> <li>3. CCL transfers to its raising account on behalf of each Seller the price of the shares being subscribed as per the Documents for subscription of shares.</li> </ol> <p>In summary of the above, the conclusion of the proposed contract for the purchase of all shares of BDHL is feasible and economically</p>
---	---

<p>БДХЛ е целесъобразно и икономически изгодно за Дружеството поради следните аргументи:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предлагащата сделка цели реализация на заложените в проспекта инвестиционни намерения на Дружеството като дава възможност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да придобие опосредствено активи в недвижими имоти с обща 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. Дружеството ще може да придобие пълен контрол върху БДХЛ чрез придобиване на 100% от акциите още с подписване на договора за покупко-продажба на акции;</li> <li>3. Гъвкавост по отношение на размера на плащанията на покупната цена, извършвани от ККЛ в рамките на 6 годишен срок с оглед постъпленията от записани акции срещу варианти от инвеститори;</li> <li>4. Едновременно осигуряване на плащане на покупна цена от ККЛ и реинвестиране на средства от продавачите в капитала на ККЛ;</li> <li>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, не напускат сметките на публичното дружество.</li> </ol> <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</p>	<p>profitable for the Company due to the following arguments:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. The proposed deal aims realization of the goals set out in the prospectus investment plans of the Company enabling Capital Concept Limited AD to acquire indirectly real estate assets with a total build-up area of 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 Company will be entitled to take full control over BDHL by acquiring 100% of the shares of the company upon execution of the share transfer agreement;</li> <li>3. Flexibility regarding the amount of the payments of the purchase price, made by CCL within the 6 years term in view of the proceeds by subscribed shares against warrants by the investors;</li> <li>4. Simultaneous payment of the purchase price by CCL and reinvestment of the funds by the sellers into the capital of CCL;</li> <li>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 do not leave the accounts of the public company.</li> </ol> <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</p>
--	---



Корпорейшън Лимитид, Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед и Профит Бест Инвестмънтс Лимитед.

## 5. Заключение

Съветът на директорите „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД счита, че предложената в настоящия мотивиран доклад покупка на всички акции от капитала на „България Дивелоппмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е в интерес на всички страни по сделката. Съветът на директорите на Дружеството смята, че предложената сделка е целесъобразна и икономически изгодна, тъй като се цели реализация на заложените в проспекта инвестиционни намерения на Дружеството, като дава възможност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да придобие опосредствено активи в недвижими имоти с обща разгърната застроена площ от 944 114 кв.м. и спортно съоръжение (голф игрище) с площ 956 881 кв.м., с прилежащата им инфраструктура.

### Предложение към акционерите

С оглед на изложените причини, СД на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД предлага на акционерите на Дружеството да приемат следното решение по т. 1 от дневния ред на насроченото за 28.03.2016г. Общо събрание на акционерите на дружеството, а именно:

Общото събрание на акционерите одобрява и овластява представляващите Дружеството, заедно или поотделно, да подпишат Договор за покупко-продажба на акции, по силата на който, в съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК във връзка с чл. 114а ал. 5 от ЗППЦК, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД да закупи всички акции от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД, ЕИК 202909501, а именно 10 634 240 броя налични

Investment Limited, Grand Rise International Investment Ltd, Loyal Power Investment Limited and Profit Best Investments Limited.

## 5. Conclusion

The Board of directors of Capital Concept Limited AD considers that the purchase of all shares from the capital of Bulgaria Development /Holdings/ Limited AD proposed in the present motivated report is in interest of all parties of the deal. The Board of directors of the Company considers that the proposed deal is feasible and economically profitable for the Company because it aims realization of the goals set out in the prospectus investment plans of the Company enabling Capital Concept Limited AD to acquire indirectly real estate assets with a total build-up area of 944 114 sq.m. and a sport facility (golf course) with area of 956 881 sq.m. and the adjoining infrastructure.

### Proposal to the shareholders

With regard to the reasons given, the BoD of Capital Concept Limited AD proposes the shareholders of the Company to take decision under item 1 of the agenda of the session of General meeting of the shareholders scheduled for 28.03.2016 and namely:

The General meeting of the shareholders approves and empowers the representatives of the Company, solely or together, to sign Share-Purchase Agreement on the grounds of which in compliance with the provisions of art. 114, para. 1, item 1, letter 'b' of POSA in relation to art. 114a, para. 5 of POSA Capital Concept Limited AD to buy all shares from the capital of BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD, UIC: 202909501, namely 10 634 240 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each for

поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв. за обща цена от 2 151 413 000 лева от акционерите на **„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД**, както следва:

- От **Бетър Краун Лимитед**, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. №2103577, със седалище и адрес на управление – Хонг Конг, Уанчай, 188 Хенеси Роуд, ет. 11, кула 188, представлявано от директора **Минг Ю Чинг**, **„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД** да закупи 3 190 272 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2210937, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Хо Йе Юнисе Чан**, **„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД** да закупи 212 684 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид**, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. №2209338, със седалище и адрес на управление – Стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа **Пуи Сзе Джози Лок**, **„Кепитъл Консепт Лимитед“ АД** да закупи 319 027 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;
- От **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд**, дружество учредено и

the total price of BGN 2 151 413 000 from the shareholders of **BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD** as follows:

- From **Better Crown Limited**, a company organized and existing under the laws of Hong Kong, with reg. No.2103577, with seat and address of management :Hong Kong, Wanchai, 188 Hennessy Road, 11<sup>th</sup> Floor, Tower 188, represented by the director **Ming Yu Ching**, **Capital Concept Limited AD** to buy 3 190 272 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Capital Grand Corporation Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2210937, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Ho Yee Eunice Chan**, **Capital Concept Limited AD** to buy 212 684 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Best Well Capital Investment Limited**, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered in the Registrar of the commercial companies of Hong Kong, under reg. No. 2209338, with seat and address of management – Room 2008 20/F Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, Hong Kong, represented by the director and the legal representative – Ms. **Pui Sze Josie Lock**, **Capital Concept Limited AD** to buy 319 027 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From **Grand Rise International Investment Ltd**, a company duly registered and existing

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 Консепт Лимитед“ АД да закупи 531 712 броя налични поименни акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 1 лв.;

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

Всички акции от капитала на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД, ЕИК 202909501 да бъдат закупени за цена от 2 151 413 000 лв. (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин и тринадесет хиляди лева), която цена следва да бъде платена при условията, изложени в мотивиран доклад на Съвета на директорите и проектът на договор за покупко-продажба на акциите, приложение към настоящото решение.

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

- From Loyal Power Investment Limited, a company duly registered and existing under the laws of Hong Kong, registered under reg. No.2219752, with seat and address of management – Far East Consortium Building, 121 Des Voeux Road, Central, Hong Kong, represented by the director Mo Yee Edith Lee, Capital Concept Limited AD to buy 212 685 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each;
- From Profit Best 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 to buy 6 167 860 ordinary registered voting shares with a nominal value of BGN 1 each.

All shares from the capital of BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED AD, UIC 202909501 shall be purchase at the price of BGN 2 151 413 000 (two billion one hundred and fifty-one thousand four hundred and thirteen thousand), which price should be paid under the conditions stated in the motivated report of the Board of directors and the draft of Share purchase agreement an attachment to the present decision.

Настоящият мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД, представлява неразделна част от писмените материали по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 28.03.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум ще се проведе на 12.04.2016г. 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 28.03.2016 at 11:00 o'clock, in case of lack of quorum the session will be held on 12.04.2016 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