

МОТИВИРАН ДОКЛАД**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ТЕЛЕМАТИК ИНТЕРАКТИВ БЪЛГАРИЯ“ АД
ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1
ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК)**

Докладът е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Телематик Интерактив България“ АД с ЕИК 206568976 (наричано още за краткост „Дружеството“ или „ТИБ АД“), на заседание, проведено на 18.02.2026 г., съгласно изискванията на чл. 114а от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („Наредба № 2“). Докладът е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите на ТИБ АД, което ще се проведе на 27.03.2026 г. от 11:00 ч. източно европейско часово време – ЕЕТ, в „Гранд Хотел Милениум София“ с адрес: гр. София, бул. „Витоша“ № 89В, в „Black & White Club“, а при липса на кворум поне 14 дни по-късно на същото място и в същия час.

Съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, чиито разпоредби са приложими за Дружеството, за извършване на определени сделки от лицата, които управляват и представляват ТИБ АД, е необходимо предварително изрично овластяване от Общото събрание на акционерите на ТИБ АД (наричано по-долу „Общо събрание на акционерите“ или за краткост „ОСА“).

Съветът на директорите („СД“) на ТИБ АД планира извършването на сделка, за която е необходимо овластяване от ОСА съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, както следва: сключване на договор за наем на онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване между ТИБ АД (наемател) и „СиТи Интерактив“ ЕООД (наемодател).

Във връзка с горното, преди ОСА да вземе решение относно посочената сделка, СД представя пред акционерите информация за нея съгласно изготвения доклад.

В съответствие с регламентираната забрана в чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК Десислава Пеева Панова и Ангел Андонов Ирибозов, в качеството си на членове на СД на публичното дружество, които са заинтересовани лица, не са участвали при изготвянето на този Доклад.

Договор за наем на онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване между ТИБ АД (наемател) и „СиТи Интерактив“ ЕООД (наемодател)

I. Описание:

1. Предмет:

Предлага се Общото събрание на акционерите на ТИБ АД да овласти законните представители на Дружеството за сключването на договор за наем на онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване, съгласно посоченото по-долу в т. 5.

2. Страни:

Наемодател: „СиТи Интерактив“ ЕООД, с ЕИК 206387659, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кукуш“ № 7.

Наемател: „Телематик Интерактив България“ АД, с ЕИК 206568976, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кукуш“ № 7.

3. Стойност:

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на получаваното за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е уговорената цена. В конкретния случай, доколкото в сделката участват заинтересовани лица, цената е определена в съответствие с чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, а именно по пазарна цена, установена с оценка № IND202600227 от 18.02.2026 г., изготвена от „Консултантска къща АМРИТА“ ООД (лицензиран оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители).

Съгласно оценката месечен наем, в размер на EUR 20 082,39 (двадесет хиляди и осемдесет и две евро и тридесет и девет евроцента)/ 39 277,75 лв. (тридесет и девет хиляди двеста седемдесет и седем лева и седемдесет и пет стотинки) без ДДС, представлява справедлив пазарен наем.

4. Лица, в чиято полза се сключва сделката:

Сделката ще бъде сключена в полза на двете страни.

5. Условия и други съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:

„СиТи Интерактив“ ЕООД е наемател по дългосрочен наем за помещения в сграда с идентификатор 68134.1200.357.1, находяща се в гр. София, район „Илинден“, ул. „Кукуш“ № 7, сключен със свързано дружество, в който е предвидена възможност за преотдаване на помещенията. В допълнение, дружеството е собственик на оборудване за излъчване на казино игри. В тази връзка, предложението на Съвета на директорите е между „СиТи Интерактив“ ЕООД и ТИБ АД да бъде сключен договор за наем, по силата на който „СиТи Интерактив“ ЕООД да отдаде под наем помещения в сграда с идентификатор 68134.1200.357.1, както и движимите вещи, намиращи се в помещенията.

Условие за сключване на предложената с този Доклад сделка е получаването на одобрение по реда на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК от ОСА на ТИБ АД.

В случай че Общото събрание на акционерите на Дружеството овласти СД и законните представители, ще бъде сключен договор при следните параметри:

- Страни: „СиТи Интерактив“ ЕООД (наемодател) и „Телематик Интерактив България“ АД (наемател);
- Предмет: онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване за излъчване на казино игри, с обща площ 538,7 кв.м., находящи се в Сграда 68134.1200.357.1, находяща се в гр. София, район „Илинден“, ул. „Кукуш“ № 7, ведно с припадащата се част от общите части на сградата, избените помещения и двора. Предмет на договора са и движимите вещи, находящи се в помещенията, в това число игрални маси за карти, машини за броене на карти, рулетки, компютърно оборудване и др., съгласно изготвената оценка и списък, утвърден между страните;
- Месечна наемна цена: EUR 20 082,39 (39 277,75 лв.) без ДДС/ EUR 24 098,87 (47 133,29 лв.) с ДДС;
- Срок: 5 години, считано от датата на сключване;
- Стойност на сделката: EUR 1 204 943,40 (2 356 664,45 лв.) без ДДС/ EUR 1 445 932,08 (2 827 997,34 лв.) с ДДС;
- Наемателят ще заплаща консумативите (телефон, електричество, топла и студена вода, отопление) според отчетените с индивидуални измервателни средства показатели и ползваната площ;
- Наемната цена се индексира ежегодно всеки януари, считано от 2027 г. в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени в страните членки от ЕС (HICP EU-27) за всички стоки и услуги за предходната година, публикуван от EUROSTAT или в случай на отпадането му, заменилият го съгласно EUROSTAT индекс;
- Наемателят има право да преотстъпва/преотдава изцяло или частично помещения/вещи, част от предмета на договора, за ползване на трети лица без предварително писмено съгласие на заемодателя;
- Сделката се сключва в полза на двете страни.

Законните представители на ТИБ АД следва да бъдат овластени да предприемат всички правни и фактически действия, необходими във връзка със сключването на договора, както и да определят всички останали условия и параметри, доколкото същите не изискват отделно одобрение от Общото събрание на акционерите.

II. Участие на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:

В предложената сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото членове на управителния орган на публичното дружество са членове на управителни органи на юридически лица, които притежава непряко поне 25% от капитала на насрещната страна (чл. 114, ал. 7, т. 3 във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК), както следва:

- **Десислава Пеева Панова** е член на Съвета на директорите на „Телематик Интерактив България“ АД и член на Съвета на директорите на „Телематик

Холдинг“ АД, с ЕИК 121340854 (предишно наименование „Р.С. КОНСУЛТ“ АД), което дружество притежава 99% от „ЕЛДОРАДО КОРПОРЕЙШЪН“ АД с ЕИК 121425308, което от своя страна притежава 89,69% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „СиТи Интерактив“ ЕООД;

- **Ангел Андонов Ирибозов** е член на Съвета на директорите на „Телематик Интерактив България“ АД и член на Съвета на директорите на „ЕЛДОРАДО КОРПОРЕЙШЪН“ АД, с ЕИК 121425308, което от своя страна притежава 89,69% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „СиТи Интерактив“ ЕООД.

На следващо място, в предложената сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в ОСА на Дружеството, притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на юридическото лице, което е насрещна страна (чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК), както следва:

По отношение на публичното дружество:

Мило Стратиев Борисов притежава непряко повече от 25% от капитала „Телематик Интерактив България“ АД, доколкото: притежава пряко 51% от капитала на „Телематик Холдинг“ АД, което дружество притежава 99% от капитала на „Елдорадо Корпорейшън“ АД, което дружество притежава 89,69% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД.

Росина Стратиева Борисова притежава непряко повече от 25% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД, доколкото: притежава пряко 49% от капитала на „Телематик Холдинг“ АД, което дружество притежава 99% от капитала на „Елдорадо Корпорейшън“ АД, което дружество притежава 89,69% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД.

„Телематик Холдинг“ АД непряко притежава повече от 25% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД.

„ЕЛДОРАДО КОРПОРЕЙШЪН“ АД пряко притежава повече от 25% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД.

По отношение на насрещната страна:

Мило Стратиев Борисов притежава непряко повече от 25% от капитала на „СиТи Интерактив“ ЕООД, доколкото: притежава пряко 51% от капитала на „Телематик Холдинг“ АД, което дружество притежава 99% от капитала на „Елдорадо Корпорейшън“ АД, което дружество притежава 89,69% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД, което е едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество.

Росина Стратиева Борисова притежава непряко повече от 25% от капитала на „СиТи Интерактив“ ЕООД, доколкото: притежава пряко 49% от капитала на „Телематик Холдинг“ АД, което дружество притежава 99% от капитала на „Елдорадо Корпорейшън“ АД, което дружество притежава 89,69% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД, което е едноличен собственик на капитала на дъщерното

дружество.

„Телематик Холдинг“ АД непряко притежава повече от 25% от капитала на „СиТи Интерактив“ ЕООД.

„ЕЛДОРАДО КОРПОРЕЙШЪН“ АД непряко притежава повече от 25% от капитала на „СиТи Интерактив“ ЕООД.

На основание чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК заинтересовано лице по сделката е и „СиТи Интерактив“ ЕООД (на срещната страна по сделката), тъй като е свързано лице със заинтересованото лице „Телематик Холдинг“ АД, доколкото „Телематик Холдинг“ АД упражнява контрол върху „СиТи Интерактив“ ЕООД (§ 1, т. 13, б. „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК във връзка с § 1, т. 14, б. „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК).

В допълнение Мило Стратиев Борисов е заинтересовано лице на основание чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК, доколкото е лице, което притежава непряко повече от 25% от капитала на „Телематик Интерактив България“ АД, и в същото време е законен представител на срещната страна по сделката - „СиТи Интерактив“ ЕООД.

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК при вземане на решение за сключване на настоящата сделка заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

III. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК:

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат на сделката Дружеството получава за ползване активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, респ. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В предложената сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, доколкото ТИБ АД ще получи за ползване материални активи.

Във връзка с горното, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а именно - одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2025 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, информация от които е представена по-долу:

Отчети	Стойност на активите по счетоводен баланс	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	Стойност на сделката
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г.	66 149 000 лв./ EUR 33 821 446,65	1 322 980 лв./ EUR 676 428,93	EUR 1 204 943,40 (2 356 664,45 лв.) без ДДС/ EUR 1 445 932,08 (2 827 997,34 лв.) с ДДС
Междинен счетоводен баланс към 31.12.2025 г.	66 828 000 лв./ EUR 34 168 613,84	1 336 560 лв./ EUR 683 372,28	EUR 1 204 943,40 (2 356 664,45 лв.) без ДДС/ EUR 1 445 932,08 (2 827 997,34 лв.) с ДДС

Видно от горното, стойността на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2024 г. е 66 149 000 лв./ EUR 33 821 446,65, а съгласно последния изготвен междинен счетоводен баланс към 31.12.2025 г. е 66 828 000 лв./ EUR 34 168 613,84.

Следователно, стойността на договора следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 66 149 000 лв./ EUR 33 821 446,65. Две на сто от тази стойност възлиза на 1 322 980 лв./ EUR 676 428,93, с оглед на което преди сключване на сделки с участие на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, които надвишават тази стойност, е необходимо изрично овластително решение от страна на Общото събрание на акционерите.

От горното е видно, че стойността на предложената сделка надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, с оглед което е налице необходимост от овластяване на СД на Дружеството за сключване на разглежданата сделка от ОСА.

IV. Икономическа изгода на ТИБ АД:

Предложената сделка е необходима за осъществяването на дейността на публичното дружество, като вместо да се отделя финансов и административен ресурс за поддръжка и оборудване на онлайн стрийминг студио, публичното дружество ще използва вече оборудваните помещения и помещение за онлайн студио. Студиото ще се използва, както за излъчване на живо на хазартни игри, така и за организиране на подкасти, излъчвания на предавания, допълнителни игри и маркетингови промоции. Дружеството ще разполага и с правото да преотстъпва студиото, с което ще се увеличи прихода от тази дейност.

Определянето на наемната цена съгласно оценка на лицензиран оценител гарантира, че договорът е сключен при пазарни условия, което от своя страна осигурява защита на интереса на акционерите на публичното дружество и минимизира риска от икономическа неефективност.

Предметът на дейност на публичното дружество е свързан с организиране и провеждане на онлайн залагания, а използването на онлайн студиото ще допринесе за разширяване на продуктовата гама и засилване на конкурентоспособността на дружеството на пазара на онлайн хазарт.

Заключение:

СД счита, че сделката съгласно този Доклад е в интерес на Дружеството. Предлага се на акционерите да овластят законните представители на ТИБ АД за сключването ѝ при горепосочените условия.

СД уведомява, че в случай че на Общото събрание на акционерите присъства акционер, който е придобил качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, същият не може да упражнява правото си на глас по точката от дневния ред на основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК.

Във връзка със забраната на чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК – Десислава Пеева Панова и Ангел Андонов Ирибозов не са участвали в изготвянето на този Доклад.

Приложение: Оценка № IND202600227 от 18.02.2026 г. на „Консултантска къща АМРИТА“ ООД.

Дата: 18.02.2026 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:



Емил Александров Георгиев