

МОТИВИРАН ДОКЛАД

**ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЧЛ.
33 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

ОТ УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА „ТЕЛЕЛИНК БИЗНЕС СЪРВИСИС ГРУП“ АД

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ ВЪВ
ВЪЗНИКВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО „ТЕЛЕЛИНК БИЗНЕС
СЪРВИСИС ГРУП“ АД КЪМ ДЪЩЕРНОТО МУ ДРУЖЕСТВО „ТЕЛЕЛИНК БИЗНЕС СЪРВИСИС“
АД ВЪВ ВРЪЗКА СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ОБЗАВЕДЕНИ РАБОТНИ
МЕСТА**

гр. София, 09.05.2023 г.

Настоящият мотивиран доклад е изготвен при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 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) и съдържа информация относно условията и целесъобразността на сделка, в резултат на която след сключването ѝ ще възникнат задължения за публичното дружество „Телелинк Бизнес Сървисис Груп“ АД (наричано за краткост „ТБСГ“ АД) към заинтересованото лице – „Телелинк Бизнес Сървисис“ ЕАД (наричано за краткост („ТБС“ ЕАД), във връзка със сключване на договор за наем на обзаведени работни места.

Насрещната страна по сделката - „ТБС“ ЕАД притежава статут на дъщерно дружество по отношение на публичното дружество „ТБСГ“ АД, по смисъла на § 1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, предвид факта, че последното притежава пряко 100% от капитала му.

Предвид специалния статут, спрямо „ТБСГ“ АД се прилагат специалните изисквания на ЗППЦК по отношение на сключване на сделки на голяма стойност и с участие на заинтересовани лица, предвидени в ЗППЦК.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, предвижда задължително овластяване на управляващите и представляващите от страна на Общото събрание на акционерите за сделки, в резултат на които ще възникнат задължения за публичното дружество към едно лице или към свързани лица, когато същите са на обща стойност над стойността от една трета от по-ниската стойност на активите на публичното дружество, съгласно последните му два изготвени счетоводни баланса, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от с.з., а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на такива лица, следва да е налице такова овластяване, когато сделките са на стойност над 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 ЗППЦК.

След извършена преценка от страна на Управителния съвет на „ТБСГ“ АД на приложимостта на отделните прагове, предвидени в чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, се достигна до заключение, че спрямо конкретната сделка, предложена за предварително одобрение от акционерите, приложим е прагът от 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „ТБСГ“ АД, а именно съгласно последния одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2022 г., представен на КФН и обществеността на 30.03.2023 г. и счетоводният баланс на индивидуална основа на Дружеството към 31.03.2023 г., представен на КФН и обществеността на 02.05.2023 г.

В съответствие с разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2, в настоящия мотивиран доклад е представена цялата относима информация по предложената сделка.

1. Описание на предложената сделка (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

Управителният Съвет на „ТБСГ“ АД предлага на общото събрание на акционерите да приеме решение, съгласно което управителният орган на дружеството да сключи договор с „ТБС“ ЕАД за наем на обзаведени работни места за срок до 16.01.2028 г. В резултат на сключения договор, по силата на който „ТБСГ“ АД ще наеме от „ТБС“ ЕАД оборудвани работни места, за публичното дружество ще възникнат задължения към заинтересовано лице, които ще надвишат прага от 2 (две) на сто по чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение трето от ЗППЦК.

Предложената за овластяване от страна на общото събрание на акционерите сделка е с предмет сключване на договор за наем на обзаведени работни места, който ще бъде сключен със срок на действие до 16.01.2028 г., считано от датата на сключване на договора, по силата на който за публичното дружество ще възникнат задължения за около 250 хил. лв. годишно и на обща стойност в размер до 1 250 хил. лв. за периода на действие на договора.

2. Предмет на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Предмет на сделката е сключване на договор за наем според нуждите на наемателя – „ТБСГ“ АД, на обзаведени работни места, помещаващи се на адрес: гр. София 1766, район „Витоша“, в.з. „Малинова долина“, ул. „Донка Ушлинова“ № 2, Гаритидж Парк, сграда 1, ет. 4, заедно с находящото се в тях оборудване, с включени консумативи и разходи за комунални услуги. В случай, че общото събрание вземе изрично решение за това, „ТБСГ“ АД ще сключи договор, в резултат на което за публичното дружество ще възникнат задължения към заинтересовано лице на обща стойност на до 1 250 хил. лв. за периода на действие на договора.

3. Стойност на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

Стойността на сделката по чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение трето от ЗППЦК, възлиза на до 1 250 хил. лв., която стойност включва общият размер на наемната цена за целия срок на действие на договора (до 16.01.2028).

3.1. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК:

Праговете по чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение трето от ЗППЦК, се определят на базата на изчисление на 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, който е одитиран от регистриран одитор и който е публично разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 30.03.2023 г. и последния изготвен счетоводен баланс на индивидуална основа, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 02.05.2023 г.

За целите на изчисляване на релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. трето от ЗППЦК е взет предвид именно последният, преди датата на сключване на сделката счетоводен баланс на „ТБСГ“ АД към 31.03.2023 г., съгласно който стойността на активите на „ТБСГ“ АД възлиза на 19 722 хил. лв.

Изчисленията на прага по чл. 114, ал. 1 т. 2, предл. трето от ЗППЦК, са отразени в следващата таблица:

Таблица 1

1. Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2022 г.	19 921 хил.лв.
2. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	398 хил.лв.
3. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс към 31.03.2023 г.	19 722 хил.лв.
4. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	394 хил. лв.

Предвид гореизложеното, задълженията, които ще възникнат в резултат на договора за наем с дъщерното дружество „Телелинк Бизнес Сървисис“ ЕАД ще надхвърлят прага по чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. трето от ЗППЦК, което налага вземане на предварително овластително решение от акционерите за сключване на сделката.

Следователно, сделката подлежи на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество.

4. В чия полза се извършва сделката: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описваната сделка по сключване на договор за наем на обзаведени работни места с дъщерното дружество „ТБС“ ЕАД е в полза както на публичното дружество, така и в полза на неговото дъщерно дружество.

Ползата за публичното дружество се изразява във възможността след сключване на договора с „ТБС“ ЕАД да ползва срещу възнаграждение предварително обзаведени работни места в специално оборудвана за осъществяване на специфичната дейност на Групата, офис сграда, без да влага допълнителни усилия и да реализира нарочни разходи за поддръжка на офис сграда. Друг аспект от ползата за публичното дружеството е факта, че по начина по който е сключен договора за наем, публичното дружество ще заплаща наемна цена на предварително обзаведено работно място, в зависимост от наетия персонал на публичното дружество, с оглед извършване на дейността му по конкретни проекти, без да плаща разходи за офис площ, която не се използва.

Ползата за дъщерното дружество „Телелинк Бизнес Сървисис“ ЕАД се изразява в това, че ще получи постоянен приход от наем.

5. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Освен посоченото, по отношение на описваната сделка, акционерите следва да отчитат, че в резултат на сключения договор дъщерното дружество – наемодател ще отдаде за временно и възмездно ползване предварително обзаведени работни места, според конкретните нужди на наемателя – „ТБСГ“ АД. Ангажимент на наемодателя е поддръжката на офис оборудването, отоплителните, климатичните и вентилационните системи, водоснабдителната система за топла и студена вода, електрическата система, асансьорите, телефонното и телекомуникационното окабеляване до офис помещенията,

да поддържа в изправност използваното офис оборудване и да осигурява периодичната му поддръжка, да осигурява почистване на помещенията, включително да осигурява паркоместа за до 80% от наетите работни места. Месечната наемна цена по договора е определена до 400 (четиристотин) евро без ДДС за обзаведено работно място и зависи от наетия от „Телелинк Бизнес Сървисис Груп“ АД персонал. Във връзка с увеличаващата се дейност на „Телелинк Бизнес Сървисис Груп“ АД и в случай на увеличаване на бройката на необходими работни места, наемателят следва да уведоми наемодателя незабавно, като дължимата наемна цена за допълнените бройки ще се заплаща пропорционално на наемния месечен период. В случай, че наемателят желае да заяви намаляване на броя предоставените работни места, наемателят ще изпрати писмено уведомление до наемодателя, като промяната влиза в сила от първо число на следващия месец.

6. В случаите по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена (чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Предложената за одобрение от акционерите сделка, самостоятелно надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение трето от ЗППЦК. Съответно информацията за предмета, стойността и в чия полза се извършва сделката е посочена по-горе в т. 1 – 5 от този мотивиран доклад.

7. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 33, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

7.1. В предложената на вниманието на акционерите сделка, участват заинтересовани лица както следва:

Към датата на изготвяне на настоящия доклад - мажоритарният акционер в Дружеството – г-н Любомир Минчев притежава 8 371 678 броя акции, представляващи 66.97 % от капитала, съответно чрез упражнявания едноличен контрол от страна на публичното дружество върху насрещната страна по сделката - „ТБС“ ЕАД, г-н Минчев притежава непряк контрол върху юридическото лице, което е насрещна страна по сделката. Следователно, налице е заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение пето, точка втора, предложение второ от ЗППЦК.

Причината, основанието, поради която мажоритарният акционер г-н Любомир Минчев се явява заинтересовано лице е описана по-горе. Естеството на интереса му към сделката се изразява в притежаваното от него пряко дялово участие в капитала на публичното дружество „Телелинк Бизнес Сървисис Груп“ АД, което възлиза на 66.97% и непрекият контрол, упражняван чрез публичното дружество в насрещната страна по сделката – дъщерното дружество – „ТБС“ ЕАД.

7.2. Дъщерното дружество „Телелинк Бизнес Сървисис“ ЕАД също се квалифицира като заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение последно т. 1, хипотеза първа от ЗППЦК, доколкото по линия на осъществявания контрол

върху публичното дружество от страна на г-н Любомир Минчев, „ТБС“ ЕАД се явява свързано лице по смисъла на §1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК (тъй като дейността му чрез публичното дружество се контролира от г-н Любомир Минчев, който притежава пряко над 25 на сто от капитала на публичното дружество) и едновременно с това е насрещна страна по сделката.

Във връзка с горното, на основание чл. 114а, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, по отношение на сделката за сключване на договор за наем на обзаведени работни места, акционерът Любомир Минчев, притежаващ 66.97% от капитала на публичното дружество, не може да упражнява правото си на глас относно вземането на предварително овластително решение от страна на акционерите за сключване на сделката, описана в настоящия мотивиран доклад.

7.3. Членът на Управителния съвет и изпълнителен директор на „ТБСГ“ АД – г-н Иван Житиянов е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо, т. 3, хипотеза първа, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК. Към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад – г-н Житиянов притежава 133 258 броя акции и права на глас, представляващи 1.07% от капитала на „ТБСГ“ АД, същевременно е изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на насрещната страна по сделка - „ТБС“ ЕАД.

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, г-н Житиянов също не може да упражни правото си на глас при вземане на овластително решение от акционерите за сключване на описаната сделка.

8. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

Предлаганата на вниманието на акционерите сделка се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение 3 от ЗППЦК, следователно по аргумент от разпоредбата на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 114а, ал. 6 от с.з., за сключването ѝ не се изисква определяне на пазарна цена на имуществото, което ще бъде наемано от публичното дружество, чрез извършване на пазарна оценка.

9. Предоставяне на информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Г-н Иван Житиянов е член на Управителния съвет и представляващ публичното дружество „Телелинк Бизнес Сървисис Груп“ АД и същевременно е член на Съвета на директорите и представляващ юридическото лице – насрещна страна.

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, Дружеството уведомява, че г-н Иван Житиянов, в качеството му на изпълнителен директор и член на Управителния съвет на „ТБСГ“ АД не е взел участие в изготвянето на настоящия мотивиран доклад.

10. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2):

Предложената сделка е необходима за осъществяването на дейността на „ТБСГ“ АД, като с нея ще бъде предоставена възможност за ползването на площи, които са необходими на Дружеството към настоящия момент, като в допълнение и

допълнително договорът ще предостави гъвкавост за наемане на допълнителни оборудвани работни дни при възникнала нужда. Бъдещият договор за наем на офис площи, който ще бъде сключен за срок до 16.01.2028 г. ще предвиди опция за увеличаване на наетата площ при увеличаване на заетостта в Дружеството.

Описаната сделка ще подпомогне безпроблемното функциониране на публичното дружество, тъй като ще му позволи вместо да отделя финансов и административен ресурс за поддръжка и оборудване на офис сграда, да се насочи към осъществяване на дейността си, свързана, от една страна с развитието му, а от друга с развитието на цялата група. Освен това, „Телелинк Бизнес Сървисис Груп“ АД ще има възможност да ползва специално оборудвани работни места в съвременна офис сграда според текущите си нужди и броя на наетите служители, а не да извършва ненужни разходи за наем на помещения, които не са съобразени с наетия човешки ресурс и нужди.

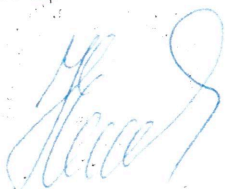
Заклучение

Въз основа на изложеното, Управителният съвет на „Телелинк Бизнес Сървисис Груп“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка, съгласно посочените условия и параметри, изложени в настоящия мотивиран доклад.



ТЕОДОР ДОБРЕВ

Член на УС



НИКОЛЕТА СТАНАИЛОВА

Член на УС



ГОЙКО МАРТИНОВИЧ

Член на УС

ОРЛИН РУСЕВ

Член на УС

