

“Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД
гр. София 1172, ж.к. “Дианабад”, бул. “Г.М. Димитров” № 1, ЕИК 030276307

Мотивиран Доклад

от

Съвета на директорите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД

по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 на КФН

относно

Целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК),

приет на заседание на Съвета на директорите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД, проведено на 27.04.2020г.

Членове на Съвета на директорите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД

Бисер Росенов Георгиев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Красимир Петров Виделов – Председател на Съвета на директорите

Иван Бойчев Николов – член на Съвета на директорите

Уважаеми акционери на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД,

На основание на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК във връзка с чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН 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, предлагаме на Вашето внимание следния мотивиран доклад от Съвета на директорите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД относно целесъобразността и условията на сделка по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, а именно:

Настоящият доклад цели да запознае акционерите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД със съществените условия и целесъобразността на предложената за одобрение сделка по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите и овластяване на лицата, които управляват и представляват публичното дружество да извършат сделката при спазване на условията предвидени в чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК.

I. Описание на сделката:

1. Обща информация

“Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД е публично акционерно дружество, което упражнява дейността си съгласно законодателството на Република България. Капиталът на дружеството е в размер на 82 200 000 (осемдесет и два милиона и двеста хиляди) лева и е разпределен в 82 200 000 (осемдесет и два милиона и двеста хиляди) обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лева. Акциите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД се търгуват на Българската фондова борса.

Основната дейност на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД е закупуването на субстанции и лекарствени форми с цел производство и продажба на лекарствени средства в обработен или преработен вид, (след получаване на разрешение), първично и вторично пакетирание на лекарствени форми, (след получаване на разрешение), внос, износ, реескпорт, и търговия със стоки в първоначален, преработен и обработен вид.

“Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД непрекъснато поддържа производствените си мощности в съответствие със съвременните европейски изисквания за Добра производствена практика на лекарствата. Те са фокусирани в следните терапевтични групи: кардиология, дихателни пътища, неврология, психиатрия и гастроентерология. Към момента в заводите на дружеството се произвеждат над 160 лекарствени продукта. Помещенията и оборудването на завода са изпълнени в пълно съответствие с изискванията на европейските изисквания към производството на стерилни лекарствени продукти.

“Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД разширява своя обхват на дейности и се е насочила към прилагането на клиничните проучвания като част от създаването на нови собствени генерични лекарствени продукти и фиксирани комбинации. В тази връзка е създадена и лаборатория, която въз основа на валидирани методи изследва концентрацията на различни лекарствени вещества в човешка плазма, за да се оцени биоеквивалентността на тестваните лекарствени продукти към оригинални лекарствени продукти. “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД не спира да се развива като компания, произвеждаща висококачествени лекарства, отговарящи на международните стандарти.

2. Съществени условия по сделката

- *Сключването на Договора за покупко-продажба ще се осъществи само в случай на и след получаване на одобрение от страна на акционерите на дружеството по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Годишното общо събрание на акционерите на дружеството насрочено за 22.06.2020г.*
- *Предмет на договора*

Предлаганата от Съвета на директорите за гласуване на Годишно общо събрание на акционерите сделка - предмет на настоящия Мотивиран доклад, е сключване на договор за **покупко-продажба**, чрез който “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД ще закупи и придобие следния недвижим имот собственост на “Търговска Лига Глобален Аптечен Център” АД, ЕИК ЕИК: 030276307:

1. **Поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Казичене, район „Панчарево“, с площ на имота 50 986 кв.м., трайно предназначение на територията; Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект; стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 213,1373, квартал: 3, парцел: I, при съседни на имота: 35239.6109.2166, 35239.6109.2162, 35239.6109.1915, 35239.6109.2241, 35239.6109.2243;
2. **Сграда с идентификатор 35239.6109.213.1** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 584 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;
3. **Сграда с идентификатор 35239.6109.213.2** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 9 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;
4. **Сграда с идентификатор 35239.6109.213.3** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 48 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;
5. **Сграда с идентификатор 35239.6109.213.4** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 54 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;
6. **Сграда с идентификатор 35239.6109.213.5** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 16 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Постройка на допълващо застрояване; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;

7. Сграда с идентификатор 35239.6109.213.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 3 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;

8. Сграда с идентификатор 35239.6109.213.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 10 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;

9. Сграда с идентификатор 35239.6109.213.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 26 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Постройка на допълващо застрояване; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма;

10. Сграда с идентификатор 35239.6109.213.9 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустриална зона“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213, със застроена площ от 5 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Постройка на допълващо застрояване; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: няма,

- *Стойност на сделката и Пазарна оценка на сделката*

Цената за придобиване на правото на собственост на недвижимия имот и находящите се върху него сгради описани по-горе е **14 849 000 (четирнадесет милиона и осемстотин четиридесет и девет хиляди) лева**. Тази цена представлява пазарната цена за имота, определена съгласно оценката на независим оценител съгласно реда предвиден в чл. 5 от Закона за независимите оценители. Оценката на имота е изготвена съобразно Българските стандарти за застраояване в сила от 01.06.2018г. и е съобразена с Международните и Европейски стандарти за оценяване, чрез използване на утвърдени подходи и методи – пазараен подход и комбиниран подход. Предлаганата цена считаме за разумна и справедлива, съобразена с пазарните аналози на други подобни имоти и особеностите на пазара на недвижими имоти.

- *Срок за извършване на сделката*

Предлагаме „Чайкафарма Висококачествените лекарства“ АД, да сключи **без ограничения в срок**, договора за покупко-продажба на гореописания недвижим имот и находящите се върху него сгради във формата на нотариален акт .

- **Продавач на имота и насрещна страна по сделката**

Собственик на имота и находящите се върху него сгради е дружеството „Търговска лига Глобален Аптечен Център“ АД, вписано в Търговския регистър под ЕИК: 030276307, представлявано от изпълнителния директор Таквор Бохос Бохосян.

3. Страни по сделката

Страни по сделката: “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД (купувач) и “Търговска Лига Глобален Аптечен Център” АД ЕИК: 030276307 (продавач).

4. Лица, в чиято полза се извършва сделката

Предлаганата покупко-продажба е в интерес и в полза на бизнес нуждите на „Чайкафарма Висококачествените лекарства“ АД, тъй като ще отговори на необходимостта от разширяване на производствената база на компанията.

5. Участие на заинтересовани лица

Съгласно чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК заинтересовани лица по предлаганата сделка са Тихомир Димитров Каменов – мажоритарен акционер, притежаващ най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Чайкафарма Висококачествените лекарства“ АД, който е и мажоритарен акционер, притежаващ най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Търговска лига- Глобален Аптечен Център“ АД, които дружества са страна по сделката. Сделката попада в хипотезата на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, тъй като дружеството купувач „Чайкафарма Висококачествените лекарства“ АД придобива актив на стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите му 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 сделката участват заинтересовани лица.

II. Икономическа изгода за “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД от сделката

1. “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД непрестанно затвърждава и увеличава своите позиции на фармацевтичния пазар в България, най-вече в терапевтичните групи фокус на дружеството. Поради непрестанно повишаващия се интерес и респективно търсене на продуктите на дружеството, производствените заводи на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД намиращи се във Варна и Пловдив работят на почти максимален капацитет като в тях се произвеждат над 160 лекарствени продукта коцентрирани в кардиология, дихателни пътища, неврология, психиатрия и гастроентерология. В същото време, дружеството създава нови бизнес партньорства в други страни и навлиза на нови пазари. Бъдещите планове на дружеството включват засилване на акцента върху чуждите пазари и

навлизане в редица Европейски (и не само) страни. Предвид силното търсене в България и от чужбина на лекарствените продукти на дружеството, както и бъдещите планове за развитие, “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД има нужда от увеличение на производствените си капацитети чрез строеж на нов, трети завод, понеже няма техническа възможност за увеличаване на капацитета във вече съществуващите бази след неколнократни такива разширявания. Новият завод е планиран за изграждане, като концепцията включва този завод да увеличи производствения капацитет на дружеството с допълнителни 500 милиона таблетки на година (от моментните приблизително 450 милиона таблетки годишно), както и да осигури допълнителни помещения за съхранение на продукцията.

2. Локацията на новия завод в района на София – с. Казичене е изключително подходяща поради няколко основни причини:

- Отлична транспортна достъпност и инфраструктура;
- Близост до централата на дружеството, която се помещава на бул. Г.М. Димитров №1, ж.к. “Дианабад”, гр. София 1172. Това ще позволи по-добър контрол и гъвкавост при управление на завода;
- Наличие на повече и квалифицирани кадри за работа в завода, което е в ярък контраст с трудовия пазар в други региони от страната;
- Удобство и гъвкавост при логистиката за входящ и изходящ транспорт за нуждите на дружеството, най-вече наличие на пътни артерии и наличие на международно летище;
- Имотът е в регулация с достъп до електричество, водопровод и канализация и не се налага провеждане на допълнителни процедури по реда на ЗУТ в тази връзка;
- Имотът е с лице към пътя и има изградени улици до него;
- Имотът предлага мащабно застрояване с разгъната застроена площ от 77 243 кв.м., което изцяло ще удовлетвори производствените нужди на компанията; На този етап имотът е съвсем малко застроен и предлага широка възможност за развитие;

3. Предвид изискванията за локация на имота, както и размера му, подходящ такъв е предложението за покупка от “Търговска Лига Глобален Аптечен Център” АД поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213 на кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Казичене, район “Панчерево”, с площ на имота 50 986 кв.м., както и разположените в поземления имот сгради. Договорена стойност на сделката между двете страни е пазарната цена, определена съгласно оценката на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители, поради което считаме същата за справедлива, обоснована и адекватна спрямо условията на пазара на недвижими имоти.

4. Планираният завод ще покрие бъдещите нужди на дружеството по отношение увеличаващото се търсене на пазара в България, както и на това от чужбина. Към момента има сключени договори за дългосрочно партньорство за продажба на лекарствени продукти с фирми от Чехия, Словакия, Германия, Косово и Йемен. Също така се водят преговори в напреднала фаза с други фирми от ЕС, като се очаква сключване на дългосрочни договори с партньори от още няколко страни до края на 2020 година. При изграждане на завода “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД ще може да отговори по адекватно на засиления интерес от чужди

партньори към компанията, както за продаване на собствени марки, така и за производство на продукция под чужда марка на друго юридическо лице. При благоприятна икономическа обстановка, дружеството планира реализация на инвестицията до края на 2022 година и по прогнози почти пълно запълване на мощностите през 2026 (до около 93%). Крайната цел ще бъде увеличение на продажбите на дружеството (с допълнителни около 450 млн. таблетки на година към 2026), което от своя страна би довело до по-добри финансови показатели спрямо вече съществуващите благодарение на по-високите ценови пазари в чужбина, което ще бъде в полза на всички акционери. Конкретни прогнозни стойности за продажбите в монетарно изражение е трудно да се представят поради динамичната ценова среда при генеричните лекарствени продукти продиктувана главно от стриктно регулираната сфера. В повечето страни се прилага референтно ценообразуване (а не ценообразуване на пазарен принцип) и по този начин то е изключително динамично и неконстантно и подлежи на редовна промяна. Въпреки това, чуждите пазари са по-високо ценови от българския и можем да приемем, че монетарното увеличение, базирано на достигане на планираните количество таблетки по-горе, би било най-малкото пропорционално на сегашното съотношение на продуктите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД. В допълнение, освен продуктите предлагани в момента от дружеството, ще бъдат пуснати на пазара нови продукти, на които предстои изтичане на патентната защита и при своевременно навлизане на пазара биха могли да постигнат добър дял от пазара за дадената молекула, както и по-добър процент на печалба.

5. Към момента, дружеството приближава лимита на своите производствени възможности и имайки предвид темпа на растеж, има реална възможност този лимит да бъде достигнат в следващите една-две години, освен ако не осигури допълнително разширяване на капацитета си. Сделката се налага поради риск от недостигане на планираните продажби на компанията и неосъществяване на очакваното търсене от чужди пазари и по този начин недостатъчно натоварване на мощностите на новия завод и респективно по-бавна от планираното възвращаемост на инвестицията. Предпоставките създаващи този риск са: висококонкурентният пазар на лекарствени продукти, силно регулиран пазар с генерични лекарствени продукти, липса на установена мрежа в чужбина за разлика от тази в България и динамичната икономическа обстановка. Въпреки това, очакванията са този риск да бъде преодолян и да бъде осъществено планираното увеличение на продажбите. Допринасящите фактори за тази прогноза са вече сключени договори с партньори в чужбина, многобройни получени запитвания от чужди фирми и желание от тяхна страна за съвместна работа, конкурентни цени на производство в сравнение с повечето европейски страни със същото качество и най-вече 7 (за момента) уникални комплексни генерици, които не се предлагат от други компании за сърдечносъдовата система и антидиабетни. Всички тези фактори минимизират до голяма степен гореописания риск.

6. Не са дефинирани рисковете свързани с описаната сделка. Предвид гореизложеното, Съвета на директорите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД гледа на изграждането на трети производствен завод като важна стратегическа стъпка за продължаване развитието на публичното дружество, както на местния пазар, така и на чужди пазари. Съвета на директорите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД намира сключването на гореописаната сделка за

покупко-продажба в интерес на дружеството и предлага на акционерите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД да я одобрят като овластят Съвета на директорите да я реализира.

III. Друга информация

Този доклад е изготвен на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 46 от Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и представлява част от материалите по дневния ред на Годишното общо събрание на акционерите, което ще подложи на гласуване предложението за сключване на сделката описана в настоящия доклад на основание изискванията на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и което Годишното общо събрание на акционерите е насрочено за 22.06.2020г.

Настоящият мотивиран доклад е одобрен с решение на Съвета на директорите, взето на заседание проведено на 27.04.2020г.

Членове на Съвета на директорите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД:

1. Бисер Росенов Георгиев
2. Красимир Петров Виделов
3. Иван Бойчев Николов

