

**“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  
към акционерите на дружеството**

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 06.01.2021г.

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

Бисер Росенов Георгиев – Изпълнителен директор и член 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 информацията 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 сделките:

### 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 пакетиране 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.

#### • *Предмет на сделките*

Предлаганите от Съвета на директорите за гласуване на общо събрание на акционерите сделки са следните:

1. Сключване на договор за **инвестиционен банков кредит**, чрез който “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД ще получи от „Обединена

българска банка“ АД, ЕИК 000694959 сума в размер до 14 000 000.00 /четиринадесет милиона евро/. Средствата по инвестиционния кредит са с предназначение инвестиране в строеж, оборудване и въвеждане в експлоатация на изцяло нов производствен комплекс за целите на дружеството в с. Казичене, район „Панчарево“, в това число включващ производствени помещения, автоматизирани складове за съхранение на лекарства и медицински консумативи, логистичен център, технически център, офис сграда и лаборатория, включително и закупуването на оборудване за лаборатория.

### **Съществени условия по сделката**

**1. Сключването на Договора за инвестиционен кредит 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 общо събрание на акционерите на дружеството.**

**2.1. Вид на кредита**                   Инвестиционен

**2.2. Размер и валута**            До EUR 14 000 000.00 /четиринадесет милиона евро/

**2.3. Цел**

Финансиране (включително рефинансиране на извършени разходи във връзка с изграждането на производствен комплекс, собствен на „ЧАЙКАФАРМА ВИСОКОКАЧЕСТВЕНИТЕ ЛЕКАРСТВА“ АД с ЕИК 103524525, на територията на поземлен имот, находящ се в с. Казичене, включващ производствени помещения, автоматизирани складове за съхранение на лекарства и медицински консумативи, логистичен център, технически център, офис сграда, лаборатория, включително и закупуването на оборудване за лаборатория.

**2.4. Лихви**

**2.5. Годишен лихвен процент върху редовна главница**

Лихвен процент между 2 %, но не повече от 3 % годишно включително с такси и комисионни за разглеждане на молбата за кредит, и такса за управление на кредита;

**2.6. Начин на погасяване**

– съгласно погасителен план, както следва:

**2.8.2.1.** Гратисен период по главницата 3 години, следван от 5 годишен погасителен план за връщане на кредита.

**2.7. Съдлъжник по кредита**

**“Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД,** регистрирано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 030276307, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1172, район „Изгрев“, бул. „Г. М. Димитров“ № 1.“

2. Вземане на решение по изискване на „Обединена българска банка“ АД, реципрочно на предстоящото встъпване на „Търговска лига - Глобален аптечен център“ АД като съдлъжник по инвестиционния банков кредит подробно описан по-горе, „Чайкафарма висококачествените лекарства“ АД от своя страна също да встъпи като съдлъжник по договор за инвестиционен банков кредит No 19 F-002607/03.12.2019г. от 03.12.2019г. в полза на кредитополучателя “Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД, който кредит е до размера на сумата от 12 000 000 евро с цел финансиране и рефинансиране на разходи за строителство на болнична сграда, находяща се в гр. Бургас ПЗ Север и за закупуване на оборудване, със срок за усвояване до 31.12.2021г., при плаващ лихвен процент в размер на шестмесечен EURIBOR за периода на действие на договора плюс 1.90 /едно цяло и деветдесет стотни/ пункта надбавка, но не по-малко от 1.90 % /едно цяло и деветдесет стотни процента/ годишно и краен срок за издължаване на кредита 30.09.2028г.

- **Стойност на сделките**

Размерът на кредита съгласно договора за инвестиционен кредит предложен за гласуване на общо събрание на акционерите е до 14 000 000.00 /четирнадесет милиона евро/. Тази стойност е изчислена на база изискванията и нуждите за строежа, оборудването и въвеждането в експлоатация на бъдещия производствен комплекс. Размерът на кредита считаме за пропорционален и адекватен съобразно очакваните разходи по осъществяването на инвестицията за бъдещия производствен комплекс.

Размерът на кредита по който реципрочно на предстоящото встъпване на „Търговска лига - Глобален аптечен център“ АД като съдлъжник по инвестиционния банков кредит подробно описан по-горе, „Чайкафарма висококачествените лекарства“ АД от своя страна също ще встъпи като съдлъжник по договор за инвестиционен банков кредит No 19 F-002607/03.12.2019г. от 03.12.2019г. в полза на кредитополучателя “Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД, е до размера на сумата от 12 000 000 евро.

### **1. Страни по сделките**

Страни по сделките: “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД (кредитополучател и съдлъжник) “Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД (съдлъжник и кредитополучател) и “Обединена Българска Банка” АД ЕИК: 000694959 (кредитор).

### **2. Лица, в чиято полза се извършват сделките**

Предлаганият договор за инвестиционен кредит 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. По този договор финансовите ангажименти и задълженията на

„Чайкафарма Висококачествените лекарства“ АД ще бъдат обезпечени чрез встъпването на солидарния длъжник “Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД. Реципрочно на това встъпване като съдлъжник по договора от страна на Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД, Чайкафарма Висококачествените лекарства“ АД по настояване на Обединена Българска Банка АД ще встъпи като съдлъжник и ще обезпечава задълженията на “Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД по договор за инвестиционен банков кредит No 19 F-002607/03.12.2019г. от 03.12.2019г. по който “Търговска Лига - Глобален Аптечен Център” АД е кредитополучател. По описания начин двете дружества ще бъдат взаимно съдлъжници по финансово равностойни договори за банков инвестиционен кредит, при аналогични финансови ангажименти и условия, всеки от които обслужва бизнес интересите им и по този начин ще бъде изпълнено условието на банката кредитодател за целево усвояване на финансовия ресурс.

### **3. Участие на заинтересовани лица**

В сделката няма участие на заинтересовани лица съгласно чл. 114 от ЗППЦК.

## **2. 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. Новият завод ще бъде изграден в района на София – с. Казичене върху имот собственост на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД. Самото местоположение на бъдещия завод е внимателно подбрано и носи със себе си редица преимущества:

- 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.

3. Инвестиционният кредит ще бъде използван за разширяване на производствения капацитет на дружеството с 500 милиона таблетки на година, като с него ще се покрият разходите за изграждане на нужната инфраструктура, осигуряване на оборудване и въвеждане в експлоатация на комплекса. За нуждите на производствения комплекс ще се построят следните сгради и помещения: автоматизиран склад за съхранение на продукцията и материали, сграда за производствени помещения (отговаряща на всички изисквания за фармацевтично производство), логистичен център за получаване и експедиция на стоки, офис сграда и лаборатории, техническо помещение, както и нужните инфраструктурни връзки между отделните части на производствения комплекс. Оборудването ще включва всички нужни за едно модерно фармацевтично производство машини и техника: гранулатори, таблетиращи машини, машини за пълнене на капсули, диспенсъри, опаковъчни линии, лабораторно оборудване и т.н.

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, Гърция, 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 2021 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. Освен гореизложеното, новият производствен комплекс ще увеличи значително капацитета на дружеството за осъществяване на развойна дейност, която е един от основните елементи в развитието на дружеството.

6. 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 години, освен ако не осигури допълнително разширяване на капацитета си. Потенциален риск за непълно реализиране на икономическата изгода описана досега е недостигане на планираните продажби на компанията и неосъществяване на очакването 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 уникални комплексни генерици, които не се предлагат от други компании за сърдечносъдовата система и антидиабетни. Всички тези фактори минимизират до голяма степен гореописания риск.

7. Не са дефинирани рискове 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 гореописания договор за инвестиционен кредит в интерес на дружеството и предлага на акционерите на “Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД да я одобрят като овластят Съвета на директорите да я реализира.

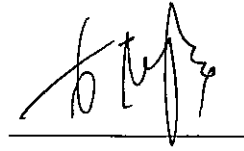
### **3. Друга информация**

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 общо събрание на акционерите, което предстои да вземе решение за сключване на предлаганата сделка на основание изискванията на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК.

Настоящият мотивиран доклад е одобрен с решение на Съвета на директорите, взето на заседание проведено на 06.01.2021г.

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

1. Бисер Росенов Георгиев



2. Иван Бойчев Николов

