



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА
ФИНАНСОВ НАДЗОР

Изх. № *РГ-05-1329-6*

27-11-2019

ДО
Г-Н БИСЕР ГЕОРГИЕВ,
ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
„ЧАЙКАФАРМА
ВИСОКОКАЧЕСТВЕНИТЕ
ЛЕКАРСТВА” АД
БУЛ. „Г.М.ДИМИТРОВ“ № 1
1172 – ГР. СОФИЯ
E-MAIL:
g.teterekov.hq@tchaikapharma.com
tchaika@tchaikapharma.com

Относно: откриване на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В съответствие с чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 213, ал. 1 и ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Ви уведомявам, че на основание чл. 212, ал. 1, т. 1, във връзка с чл. 114а, ал. 1, във връзка с чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) е открито административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка спрямо публичното дружество „Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД със следния диспозитив:

„Задължавам публичното дружество „Чайкафарма Висококачествените Лекарства” АД, гр. София, ЕИК 103524525, да не подлага на гласуване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 05.12.2019 г. от 11:00 часа, съответно за 27.12.2019 г. от 11:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, точки 1 и 2 от дневния ред на събранието със следното съдържание:

I. Общото събрание овластява на основание чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съвета на директорите на Чайкафарма Висококачествените лекарства АД за възмездно придобиване на правото на собственост чрез сключване на договор за покупко-продажба на следния недвижим имот собственост на „Търговска лига Глобален

Аптечен център“ АД, вписано в Търговски регистър под ЕИК 030276307, със седалище и адрес на управление: гр. София 1172, ж.к. „Дианабад“, бул. „Г. М. Димитров“ № 1:

1. **Поземлен имот с идентификатор 35239.6109.213** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, е 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, е адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, е адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, е адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, е адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20 Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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,

за сумата от 14 849 000 (четирнадесет милиона и осемстотин четиридесет и девет хиляди) лева. Цената по сделката е пазарната цена, определена съгласно оценката на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Предложение за решение:

1. ОСА овластява на основание чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съвета на директорите на Чайкафарма Висококачествените лекарства за придобиване на правото на собственост чрез сключване на договор за покупко-продажба на следния недвижим имот собственост на „Търговска лига Глобален Аптечен Център“ АД, вписано в Търговски регистър под ЕИК: 030276307, със седалище и адрес на управление: гр. София 1172, ж.к. „Дианабад“, бул. „Г. М. Димитров“ № Г.

*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: 1, 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-18-77/21.12.20Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индуриална 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-18-77/21.12.20Юг. 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-18-77/21.12.20Юг. 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. „Индустиална 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-18-77/21.12.20Юг. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: с. Казичене, район „Панчарево“, ул. „Индустиална 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, за сумата от 14 849 000 (четирнадесет милиона и осемстотин четиридесет и девет хиляди) лева. Цената по сделката е пазарната цена, определена съгласно оценката на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

II. Овластява Съвета на директорите на Дружеството да предприемат всички правни и фактически действия за сключване на сделката за придобиване на описания в т. I недвижим имот. Предложение за решение: Общото събрание овластява Съвета на директорите на Дружеството да предприеме всички правни и фактически действия за сключване на сделката за придобиване на описания в т. I недвижим имот

Горепосочената мярка се налага по следните съображения:

Чрез единната система за предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор (КФН) по електронен път - e-Register, вх. № 10-05-5329 от 25.10.2019 г., публичното дружество „Чайкафарма Висококачествените Лекарства“ АД, гр. София е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 05.12.2019 г., респективно за 27.12.2019 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК.

Поканата е обявена в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) с вписване № 20191030152351 на 30.10.2019 г. Поканата и материалите за ИОСА са публикувани пред обществеността посредством специализираната информационна медия „X3 news“, собственост на „Сервиз финансови пазари“ ЕООД, достъпна на адрес в интернет - <http://x3news.com/> на 28.10.2019 г. в 11:41 часа.

По включената точка 1 от дневния ред за предстоящото ИОСА липсват изискуемите писмени материали за вземане на законосъобразно, информирано решение от акционерите на дружеството. Съгласно изискванията на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, поканата по ал. 2, заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон (ТЗ) се изпращат на Комисията в срока по ал. 4, а именно в 30 - дневен срок преди откриването на общото събрание.

Съгласно изискванията на чл. 224, ал. 1 от ТЗ писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на

акционерите най-късно до датата на обявяване или изпращане на поканата за свикване на общото събрание. Предвид цитираните разпоредби е необходимо да се има предвид, че на КФН и на акционерите, не са представени съответните материали, гарантиращи вземането на информирано решение от страна на акционерите на публичното дружество при гласуването на т. 1 от дневния ред, с което са нарушени императивните законови разпоредби и е накърнено правото на информация на акционерите, с което са застрашени техните интереси.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК изисква наличието на „изрично“ овластително решение от страна на ОСА за лицата, които управляват и представляват публично дружество, за да сключат посочените в ал. 1 на същата разпоредба разпоредителни сделки. Съществените условия на предложените на вниманието на акционерите сделки следва да са описани в мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, който чл. 114а, ал. 1, изр. 2 от ЗППЦК е **част от материалите**, които се предоставят на акционерите при свикване на общото събрание. Следователно същият е част от писмените материали, които се предоставят на акционерите при свикване на общото събрание, в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК. В този смисъл, правото на информация на всеки акционер по включената точка в дневния ред на ИОСА, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, се счита за обезпечено само при условие, че в съответствие с изискванията на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, във вр. с чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, писмените материали, в т.ч. мотивираният доклад, ведно с поканата по ал. 2 се изпратят на надзорния орган, на регулирания пазар и на интернет страницата на дружеството в срока на чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, решението по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, следва да посочва съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката.

На основание разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2, когато сделката е с участие на заинтересовани лица, мотивираният доклад следва да съдържа пазарна оценка на сделката. Към материалите за ИОСА на публичното дружество е представен доклад за определяне на пазарната стойност на имот за поземлен имот в село Казичене, улица „Индуриална“, имот пл. 213, ПИ 35239.6109.213.3, изготвена от инж. Магдалина Карастоянова и инж. Веселина Генева, служители на консултантска къща „АМРИТА“ ООД, но не и самият мотивиран доклад. На акционерите остава неизвестна и икономическата изгода от сделката, защото съгласно разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2, мотивираният доклад следва да съдържа описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка, а същият не е представен на вниманието на акционерите в срока по чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК.

Предвид факта, че в КФН, на регулирания пазар и на сайта на дружеството не е предоставен мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, изготвен от членовете на СД на „Чайкафарма Висококачествените Лекарства“ АД, от страна на акционерите не може да бъде взето обосновано инвестиционно решение по предложените за разглеждане сделки.

Непредставянето на мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, изготвен от членовете на СД на „Чайкафарма Висококачествените Лекарства“ АД, представлява нарушение на императивни разпоредби на законови и подзаконови нормативни актове (чл. 114а, ал. 1, във връзка с чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК) и застрашава интересите на инвеститорите, което представлява материалноправна предпоставка за откриването на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

Обяснения и/или възражения по така иницирираното производство можете да представите по факс на КФН – 02/94-04-606 или на e-mail: delovodstvo@fsc.bg, в срок не по-късно от 11:00 на 28.11.2019 г.

На основание чл. 26, ал. 1, изречение второ от АПК, Ви уведомявам, че срокът за произнасяне по откритото административно производство е до 14 дни, считано от датата на получаване на настоящото писмо.

**ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КФН,
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР НА
ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ“:**



МАРИЯ ФИЛИПОВА