

"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. 32 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 29.10.2024 год.

Членове на Съвета на директорите на "Чайкафарма Висококачествените
Лекарства" АД

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

Силвия Славкова Патрикова - член на Съвета на директорите

Радка Александрова Ценова - 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. 32 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.

1. Описание на сделките:

1.1 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 91 800 000 (деветдесет и един милиона и осемстотин хиляди) лева и е разпределен в 91 800 000 (деветдесет и един милиона и осемстотин 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 150 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 сделката

Предлаганите от Съвета на директорите за гласуване на общо събрание на акционерите сделки са следните: Встъпване на Дружеството като солидарен длъжник за целия размер, срок и условия по Договор за синдикиран банков кредит № 100-5472/28.10.2024 г. а именно: главница, лихви, наказателни лихви, такси, комисионни и разноски, ползване и издължаване на кредита, сключен между „Търговска лига – Глобален Аптечен Център” АД, ЕИК 030276307, „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД, ЕИК 000694749 в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1766, район “Витоша”, ул. “Околовръстен път”, № 260, и "ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА" АД, вписано в Търговския регистър, ЕИК 831094393, със седалище и адрес на управление и кореспонденция: гр. София, п.к. 1784, р-н Младост, бул. Цариградско шосе № 111 П, при следните условия:

2.1. Вид на кредита	Инвестиционен
2.2. Размер и валута	EUR 41 790 000.00 /четиридесет и един милиона седемстотин и деветдесет хиляди евро/
2.3. Цел	Финансиране на извършените разходи за целите на изграждането и осигуряването на оборудването на комплекс за здравеопазване: МБАЛ Сърце и Мозък, Диагностично-консултативен център, Аптека и Трафопост, съгласно Разрешение за строеж № 19-843 от 07.11.2023г., в поземлен имот с идентификатор 68850.78.913 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, с адрес гр. Стара Загора, местност Църквица;
2.4. Лихви	1/ Плаващ лихвен процент в размер на едномесечен EURIBOR
2.5. Годишен лихвен процент върху редовна главница	плюс 2.25 /две цяло и двадесет и пет стотни/ пункта надбавка, но не по-малко от 2.25 /две цяло и двадесет и пет стотни процента/ годишно до получаване на Разрешение за въвеждане в експлоатация на Проекта; 2/ приложима за периода след издаване на Разрешение за ползване на Проекта плаващ лихвен процент в размер на едномесечен EURIBOR плюс 1.75 /едно цяло и седемдесет и пет стотни/ пункта надбавка, но не по-малко от 1.75 / едно цяло и седемдесет и пет стотни процента/ годишно
2.6. Начин на погасяване	- съгласно погасителен план, както следва: Гратисен период по главницата 3 години, следван от 7 годишен погасителен плана за връщане на кредита.
2.7. Санкционен лихвен процент при неизпълнение на задълженията	Годишният лихвен процент увеличен с 6 /шест/ пункта.

Вземане на решение по изискване на „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 000694749 в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1766, район “Витоша”, ул. “Околовръстен път”, № 260, и "ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА" АД, вписано в Търговския регистър, ЕИК 831094393, със седалище и адрес на управление и кореспонденция: гр. София, п.к. 1784, р-н Младост, бул. Цариградско шосе № 111 П, реципрочно на предстоящото встъпване на „Търговска лига - Глобален аптечен център" АД като длъжник по инвестиционния банков синдикиран кредит подробно описан по-горе, „Чайкафарма висококачествените лекарства" АД от своя страна също да встъпи като съдлъжник по договор за инвестиционен синдикиран банков кредит № 100-5472/28.10.2024г., който кредит е в размер на сумата от EUR 41 790 000 с цел финансиране и рефинансиране на разходи за строителство на болнична сграда, находяща се в гр. Стара Загора, местност Църквица и за закупуване на оборудване, със срок за усвояване до 30.10.2027г., при плаващ лихвен процент в размер на едномесечен EURIBOR за периода до получаване на Разрешение за въвеждане в експлоатация на Проекта плюс 2.25 /две цяло и двадесет и пет стотни/ пункта надбавка, но не по-малко от 2.25 % / две цяло и двадесет и пет стотни процента/ годишно и краен срок за издължаване на кредита 30.10.2034г.

3. Стойност на сделките

Размерът на кредита съгласно договора за инвестиционен синдикиран банков кредит предложен за гласуване на общо събрание на акционерите е EUR 41 790 000 /четиридесет и един милиона седемстотин и деветдесет хиляди евро/. Тази стойност е изчислена на база изискванията и нуждите за строежа, оборудването и въвеждането в експлоатация на бъдещия здравен комплекс. Размерът на кредита считаме за пропорционален и адекватен съобразно очакваните разходи по осъществяването на инвестицията за бъдещия здравен комплекс.

Размерът на кредита по който реципрочно на предстоящото встъпване на „Търговска лига - Глобален аптечен център" АД като длъжник по инвестиционния синдикиран банков кредит подробно описан по-горе, „Чайкафарма висококачествените лекарства" АД от своя страна ще встъпи като съдлъжник по договор за инвестиционен синдикиран банков кредит № 100-5472/28.10.2024г. в полза на кредитополучателя "Търговска Лига - Глобален Аптечен Център" АД, е до размера на сумата от EUR 41 790 00.

4. Страни по сделките

Страни по сделките:

"Търговска Лига - Глобален Аптечен Център" АД (кредитополучател);

" Чайкафарма Висококачествените лекарства" АД (солидарен длъжник);

"Многопрофилна болница за активно лечение "Сърце и Мозък" ЕАД (солидарен длъжник);

"Архитектурно и Строително Бюро - Хелвеция" ЕАД (солидарен длъжник);

„ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД ЕИК: 000694749 (кредитор 1);

и "ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА" АД ЕИК: 831094393 (кредитор 2).

5. Лица, в чиято полза се извършват сделките

Предлаганият договор за инвестиционен синдикиран банков кредит е в интерес и в полза

на бизнес нуждите на „Търговска Лига - Глобален Аптечен Център" АД, тъй като ще отговори на необходимостта от финансиране на нов здравен комплекс в гр. Стара Загора. По този договор финансовите ангажименти и задълженията на „Търговска Лига - Глобален Аптечен Център " АД ще бъдат обезпечени чрез учредяване в изискуемата от закона форма първа по ред договорна ипотека в полза на КРЕДИТОРИТЕ върху собствените си недвижими имоти, придобити на основание Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 155, том III, рег. № 3476, дело № 367 от 2022г., вписан в СВ с вх. рег. № 12906 от 07.12.2022г., акт № 28, том XXXVIII, дело № 712/22, както следва:

Имот 1:

Поземлен имот с идентификатор 68850.78.913 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, с адрес гр. Стара Загора, местност Църквица с площ от 13 928 кв.м. с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване, с предишен идентификатор 68850.78.313, ведно с предстоящия да бъде построен в имота МБАЛ Сърце и Мозък, Диагностично-консултативен център, Аптека и Трафопост, съгласно Разрешение за строеж № 19-843 от 07.11.2023г. със застроена площ от 5555,79 кв.м и разгъната застроена площ от 27460,00 кв.м. и обща разгъната застроена площ от 36603,33 кв.м., строеж първа категория, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения върху имота.

Имот 2:

Поземлен имот с идентификатор 77476.56.70 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, с адрес село Хрищени, с площ от 5 475 кв.м. с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване, с предишен идентификатор 77476.56.59, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения върху имота.

6. Участие на заинтересовани лица

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

7. Икономическа изгода за "Чайкафарма Висококачествените Лекарства" АД от сделката

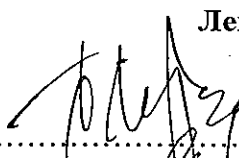
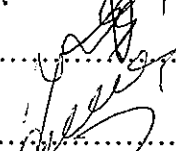
"Чайкафарма Висококачествените Лекарства" АД непрестанно затвърждава и увеличава своите позиции на фармацевтичния пазар в България, най-вече в терапевтичните групи фокус на дружеството. Поради непрестанно повишаващия се интерес и респективно търсене на продуктите на дружеството, производствените заводи на "Чайкафарма Висококачествените Лекарства" АД намиращи се във Варна и Пловдив работят на почти максимален капацитет като в тях се произвеждат над 150 лекарствени продукта концентрирани в кардиология, дихателни пътища, неврология, психиатрия, гастроентерология и ендокринология. С участието си като солидарен длъжник по инвестиционен синдикиран банков кредит, дружеството подпомага изграждането на нов модерен здравен комплекс, който ще подобри качеството на живот на пациента с най-добрата здравна грижа, болнично и извънболнично лечение.

8. 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 предлагана 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 29.10.2024 год.

**Членове на Съвета на директорите на "Чайкафарма Висококачествените
Лекарства" АД:**

1. Бисер Георгиев: 
2. Радка Александрова: 
3. Силвия Патрикова: 