

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА  
ПРЕЗ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.**

**I. Информация за важни събития през периода 1 Юли 2010 година – 30 Септември 2010 година:**

Няма такива

**II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2010 година – 30 Септември 2010 година, с натрупване:**

**1. На 16.03.2010 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:**

1. Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна дава съгласие за сключване на следната сделка и овластява членовете на съвета на директорите на дружеството за предприемане на всички необходими действия за сключването ѝ от името на дружеството, а именно:

**Учредяване на ипотека върху земя и сграда (Търговски център “Явор”) като обезпечение:**

**Страни по сделката:**

Лице, учредяващо ипотеката – “Явор” АД;

Лице, в полза на което се учредява ипотеката – „Райфайзенбанк /България/ ЕАД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, р-н Средец, ул. „Гогол” № 18-20;

Лице, чието задължение се обезпечава – “Метал Трейд България” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175168511, със седалище и адрес на управление: гр. София 1220, район Сердика, ж.к. Орландовци, 202 № 7, ет. 6, в качеството му на кредитополучател по договор за револвиращ банков кредит, сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, и солидарните длъжници по същия договор за кредит:

а) “Хъс” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 115259725, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4004, район Южен, ж.к. Коматеево, ул. Околовръстен път;

б) “Мастер – Стийл Профайлс” АД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 115317934, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4006, район Източен, ул. „Удроу Уилсън” № 12, и

в) "Интерком груп" ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 103238730, със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9000, район Одесос, ул. „Кръстю Мирски" № 17.

Солидарните длъжници по б. „а", „б" и „в" са съдружници в кредитополучателя "Метал Трейд България" ООД, притежаващи общо 100% от капитала на "Метал Трейд България" ООД, както следва: а) "ХЪС" ООД – с 34 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1700 лв. или 34% от капитала; б) "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД – с 33 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1650 лв. или 33% от капитала и в) "МАСТЕР-СТИЙЛ ПРОФАЙЛС" АД – с 33 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1650 лв. или 33% от капитала.

#### **Предмет на сделката**

"Явор" АД се съгласява да обезпечи задължение на "Метал Трейд България" ООД, в качеството му на кредитополучател, и на "Хъс" ООД, "Мастер – Стийл Профайлс" АД и "Интерком груп" ООД, в качеството им на солидарни длъжници, в размер до б 600 000 (шест милиона и шестстотин хиляди) евро, произтичащо от Договор за револвиращ банков кредит от 05.10.2007г. и анексите към него, сключен с кредитодателя "Райфайзенбанк/България/" ЕАД (наричано по-долу "Обезпечението"). Цените (в това число лихви, такси, комисиони и др.под.), дължими във връзка с ползвания кредит, са уговорени в Договора за револвиращ банков кредит от 05.10.2007 г. и анексите към него.

**Крайният срок за погасяване на всички дължими суми по отпуснатия от "Райфайзенбанк/България/" ЕАД кредит, описан по-горе, е 25.06.2011г.**

Кредитът се усвоява за следните цели:

- за оборотни средства, свързани с основната дейност на "Метал Трейд България" ООД, а именно – покупка на метали и метални изделия, транспортирани по море или река или по суша, в т.ч. посредством плащане с документарно инкасо;
- за обезпечаване на многократното откриване на акредитиви за покупка на метали и метални изделия, транспортирани по море или река, които Банката издава по нареждане на "Метал Трейд България" ООД, в евро или в друга валута в полза на посочени от "Метал Трейд България" ООД лица;
- сума в размер до 300 000 (триста хиляди) евро – за обезпечаване на сделки с чуждестранна валута – евро/долар (форуърдни сделки), сключени между "Метал Трейд България" ООД и "Райфайзенбанк /България/" ЕАД;
- сума в размер до 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро - за обезпечаване на многократното издаване на банкови гаранции (без митнически гаранции), които "Райфайзенбанк /България/" ЕАД ще издава по нареждане на "Метал Трейд България" ООД, като обезпечение на задължения

на “Метал Трейд България” ООД по сделки за покупка на метали и метални изделия, транспортирани по суша, море и вода, в евро, лева или щатски долари, и в полза на посочени от “Метал Трейд България” ООД лица.

Предоставянето на Обезпечение се състои в учредяване на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на „Явор” АД, а именно Търговски комплекс „Явор”, включващ:

а) земя: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД – 18-64/16.05.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Варна, п.к. 9000, Младост – ЗПЗ, площ: 3841 (три хиляди, осемстотин четиридесет и един) кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, със съседни по скица: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.28, идентичен с описания в документа, легитимиращ собствеността, УПИ I-210 (урегулиран поземлен имот първи римско, двеста и десет), отреден за търговски комплекс, находящ се в гр. Варна, район Младост, кв. 11 (единадесет), по плана на I-ви (първи) микрорайон, с площ 3846 (Три хиляди осемстотин четиридесет и шест) кв. м., при граници на имота: бул. Република, бул. Цар Освободител и улици;

б) сграда – търговски комплекс, находящ се в УПИ I-210 “за търговски комплекс”, кв. 11, ж.к. Младост, I-ви микрорайон, гр. Варна, изграден върху посочения УПИ съгласно Разрешение за строеж № 91 от 8.07.2008 г., с вписана бележка за допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект по време на строителството, на основание чл. 154, ал. 5 от Закона за устройство на територията на 5.06.2009 г. от главен архитект на община Варна – за “Търговски комплекс и сградно кабелно захранване” и Разрешение за строеж № 260/ГИ/29.09.2008 г. от директор Дирекция “ИИБ” на община Варна – за “Водопроводно и канализационно отклонение” и въведен в експлоатация, с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 63/22.06.2009 г., издадено от главния архитект на община Варна.

Учредената от “Явор” АД ипотека ще обезпечава пълния размер на отпуснатия от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД кредит, ведно с комисиони, такси, лихви, евентуални наказателни лихви, разноски.

#### **Стойност на сделката:**

Тъй като предметът на сделката е предоставянето като обезпечение на имущество, съгласно чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК стойността на сделката е общата стойност на земята и сградата, които се предоставят като обезпечение, а именно: 8 171 066,40 лв.

#### **Други съществени условия на предложената сделка:**

Предоставянето на обезпечението от „Явор” АД за задълженията по Договора за револвиращ банков кредит е възмездно. „Явор” АД ще получи възнаграждение от кредитополучателя “Метал Трейд България” ООД в размер на 1% от сумата по

кредита, годишно. Възнаграждението се начислява върху главницата по кредита в размер на 6 600 000 евро, на годишна база и независимо от това какъв е усвоеният/непогасеният размер по кредита.

Договорът за кредит с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД е сключен при стандартните за този тип кредити пазарни условия, включително размера на уговорените лихви, комисиони, такси, наказателни лихви и разноси. Върху усвоените суми по кредита (включително, но не само, суми, усвоени за оборотни средства и усвоени за целите на обезпечаване на сделки с чуждестранна валута – „форуърдни сделки”) се дължи годишна лихва в размер на стойността на банковия ресурс за евро, увеличена с 1.4 пункта надбавка. Под стойност на банковия ресурс се има предвид лихвеният процент за съответната валута, при който банката-кредитодател осигурява ресурс за финансиране на клиенти, увеличен с разходите по управление на падежната структура на активите и пасивите на банката, и други законоустановени разходи. Стойността на банковия ресурс се определя от комитет по управление на активите и пасивите на банката-кредитодател и може да се преизчислява и променя от нея на 25-то число от всеки месец. За обезпечаване издаването на банкови гаранции и откриване на акредитиви няма лихви до момента на плащане от страна на Банката на суми по издадените от нея акредитиви и гаранции.

Лица, в чиято полза се сключват сделките:

Сделката се сключва в полза на всички страни, като „Явор” АД получава възнаграждение за даването на обезпечението, както и по-обща икономическа изгода от сътрудничеството си с „Интерком груп” ООД и дружествата, в които то участва, „Метал Трейд България” ООД и солидарните длъжници по кредита получават обезпечение за задълженията си, а „Райфайзенбанк /България/ ЕАД получава обезпечение на вземанията си по договора за кредит.”

2. Общото събрание на „Явор” АД определя месечно брутно възнаграждение в размер на 4500 лева за всеки от членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Възнаграждение в размера, определен в предходното изречение, започва да се дължи считано от и за месеца, следващ датата на Общото събрание.

**2. На 29.06.2010 г. бе проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:**

1. Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2009 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2009 г
3. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2009 г.
4. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2009 г.
5. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите - 206 420,48 лв. (Двеста и шест хиляди четиристотин и двадесет лв. и 48 ст.) от реализираната за 2009 г. загуба в размер на 537 147,29 лв. (Петстотин тридесет и седем хиляди сто четиридесет и седем лв. и 29 ст.) да бъдат покрити от фонд „Резервен” на дружеството, а остатъкът от 330 726,81 лв. (Триста и тридесет хиляди седемстотин двадесет и шест лв. и 81 ст.) да остане като непокрита загуба.

6. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2009 година.
7. Общото събрание приема следните изменения на Устава на дружеството:

1. Във връзка с направените изменения в чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, приети с ДВ бр. 23/2009 г., се отменя чл. 24, ал. 5 от Устава на дружеството.

2. В Заключителните разпоредби §2 се изменя, както следва: „§2. Този устав е приет на Общо събрание на акционерите на „Явор“ АД, проведено в гр. Варна на 20.12.2006 г., изменен с решение на ОСА от 18.03.2008 г., 30.09.2008 г., 15.06.2009 г. и 29.06.2010 г.

8. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2010 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Недьо Михалев Недев, притежаващ диплом за ДЕС № 0145/1992 г.

### **III. Влияние на посочените събития върху резултатите във финансовия отчет и анализ на финансовите резултати:**

Водещият фактор, характеризиращ дейността на дружеството през изминалия отчетен период /м. януари – м. септември 2010г./ и обуславящ промените във финансовото му състояние е продължаващото изпълнение на основният му инвестиционен проект, а именно изграждането на ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна, които към датата на настоящия отчет са вече почти завършени на етап Акт 14 с частично изпълнени довършителни работи. Тази насока на развитие е определяща по отношение на продължаващото реструктуриране както на балансовите позиции /активите и пасивите/, така и на приходите и разходите на дружеството. Запазва се тенденцията на нарастване на общата стойност на активите и по-конкретно на текущите такива основно в частта на незавършеното строителство /1489 хил.лв. спрямо 1362 и 717 хил.лв. съответно към 30.06.2010г. и към 31.12.2009г./.. Тъй като дружеството разполага с почти изцяло нова материална база, към момента не съществува необходимост от инвестиции в имоти, машини и съоръжения и съответно стойността на дълготрайните активи се запазва относително постоянна спрямо предходния отчетен период. Увеличил се е и делът на търговските вземания на дружеството /от 179 хил. лв. към 31.12.2009г. на 450 хил.лв. към 30.09.2010г./, дължащ се както на признатите към датата на настоящия отчет приходи от строителни услуги, чиито падеж на плащане е договорен за по-късен етап, така и на все по-трудната събираемост на вземанията от клиенти – негативен ефект от увеличаващата се вътрешно фирмена задлъжнялост вследствие на продължаващата финансова криза.

Нарастването на привлечения капитал е отново в частта на не текущите пасиви в съответствие с очакваната по-дългосрочна възвращаемост на вложените средства. През изминалия отчетен период дружеството успява да запази равнището на задлъжнялост към доставчиците си, като увеличението на текущите му пасиви с 59 хил. лв. спрямо датата на последния годишен финансов отчет /31.12.2009г./ се дължи на получените, но все още неусвоени авансови плащания по договори за строителни услуги, които се очаква да бъдат реализирани до края на финансовата година.

И през разглеждания период основен източник на доходи на дружеството все още са приходите от отдаване под наем на Търговски център Явор, които през третото тримесечие запазват равнището си спрямо периода м. април – м. юни 2010г., въпреки невъзможността за поддържане на пълна заетост на търговските площи и

понижаващите се наемни цени. По-значителното нарастване на общите приходи от продажби спрямо предходното тримесечие с 77% е в резултат на напредващото развитие на последния инвестиционен проект на дружеството /изграждането на жилищен комплекс Манастирски рид/, който започва да генерира все по-значителни приходи. Техният размер обаче не е достатъчен да доведе до положителна рентабилност, въпреки запазващия се обем на оперативните разходи и дружеството приключва отчетния период с отрицателен финансов резултат – текуща загуба от 231 хил.лв.

Оперативни разходи	м.01 – м.09 2010г. х.лв.	м.01 – м.09 2009г. х.лв.	м.07 – м.09 2010. х.лв.	м.04 – м.06 2010г. х.лв.
Разходи за материали	72	357	25	13
Разходи за външни услуги	154	214	52	56
Разходи за амортизации	343	99	114	114
Разходи за персонала	170	183	64	62
Други разходи	27	33	9	9
<b>Всичко експлоатационни разходи</b>	<b>766</b>	<b>886</b>	<b>264</b>	<b>254</b>
<b>Разходи за строителство</b>	<b>255</b>		<b>255</b>	
<b>Всичко разходи за дейността</b>	<b>1021</b>	<b>886</b>	<b>519</b>	<b>254</b>

Нарастването в общия обем на оперативните разходи, както спрямо съпоставимия период на 2009г., така и на тримесечна база през 2010г. се дължи на нововъзникналото перо в структурата на разходите, вследствие включването на нов елемент в дейността на дружеството през последното тримесечие, а именно извършването на строителни услуги. По отношение на основната дейност на дружеството, свързана с експлоатацията на Търговски център Явор обемът на разходите се запазва относително постоянен с незначително повишение съответно с 2 и 4% по тримесечия от началото на годината след по-значителния им спад спрямо второто полугодие на 2009г. От това може да се предположи, че към момента вероятно вече е достигнато тяхното оптимално равнище и по-нататъшно подобряване на финансовите резултати и финансовото състояние на дружеството може да бъде търсено единствено чрез повишаване на приходите от експлоатация на наличните активи, успешно реализиране на започнатите проекти и разработване на нови източници на доходи.

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с основната дейност на дружеството през разглежданите периоди също вече не се наблюдават значителни диспропорции в структурно отношение с изключение на същественото намаление на относителния дял на разходите за материали през първите девет месеца на 2010г. спрямо съпоставимия период на предходната година. Големият обем на еднократните разходи за оборудване и обзавеждане на Търговски център Явор в периодите около въвеждането му в експлоатация през м. юни 2009г. логично е заменен от нарасналите разходи за амортизация на вече въведените в експлоатация активи през следващите периоди.

Структура на разходите	м.01 – м.09 2010г.	м.01 – м.09 2009г.	м.07 – м.09 2010.	м.04 – м.06 2010г.

Разходи за материали	9	40	10	5
Разходи за външни услуги	20	24	20	22
Разходи за амортизации	45	11	43	45
Разходи за персонала	22	21	24	24
Други разходи	4	7	3	4
<b>Всичко разходи за експлоатация = 100%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

През последното тримесечие се забелязва съществено повишение единствено в относителния дял на материалните разходи, доближаващо ги до равнището им от периода м. януари – м. март 2010г., като въпреки това размерът им в абсолютна сума се запазва по-нисък /25 х.лв. спрямо 34 х.лв. през първото тримесечие/. Основна причина за така наблюдаваните промени остават колебанията в количеството на потребяваната ел. енергия през различните периоди. Слабо понижение от своя страна бележи както делът, така и размерът на разходите за външни услуги, дължащо се на отсъствието през отчетното тримесечие на нерегулярни пера като разходите за консултантски и застрахователни услуги. Увеличил се е макар и незначително обемът на разходите за поддръжка и ремонт, както и на рекламните услуги, чиито стойности обаче в никакъв случай не надхвърлят обичайните за дейността на дружеството през предходни периоди.

През изминалия отчетен период дружеството продължава да увеличава оборотния си капитал в стойностно изражение, както поради продължаващото нарастване на текущите си активи, така и поради понижението на текущите си пасиви спрямо предходното тримесечие на 2010г. Но тъй като това увеличение се дължи отново на значителния ръст на материални запаси, основно под формата на терени и незавършено строителство, както и на по-голямата стойност на търговските вземания, показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат значително повишение единствено в средносрочен план, където то запазва изключително добрата си платежоспособност. Увеличил се е обаче рискът от загуба на ликвидност в случай, че дружеството попадне в ситуация на незабавна изискуемост на голяма част от задълженията му, както и при бъдещо лошо управление на кредитните периоди на доставчиците и клиентите му.

Показатели	30.09.2010г.	31.12.2009г.
Материални запаси	3052	2267
Краткосрочни вземания и начисления за разходи	450	179
Парични средства и финансови активи	50	119
<b>Ликвидни активи</b>	<b>500</b>	<b>298</b>
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>3552</b>	<b>2565</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>456</b>	<b>397</b>

Коефициенти за ликвидност	30.09.2010г.	31.12.2009г.
Текущ коефициент (ТК)	7.79	6.46
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	1.10	0.75

Коефициент за незабавна  
ликвидност (КНЛ)

0.11

0.30

Въпреки значителното увеличение на привлечения капитал, който дружеството използва за осъществяване на дейността си, при това с изпреварващи темпове спрямо нарастването на общите му активи, то не би следвало на този етап да очаква затруднения по отношение на дългосрочната си платежоспособност. Дори след регистрираното понижение с 1 стотна спрямо предходното тримесечие, показателите му за задлъжнялост характеризират дружеството като изключително капиталово адекватно и достатъчно автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 30.09.2010г.

хил. лв.

Общи активи	16573
Дългосрочни заеми	1597
Текущи пасиви	456
Собствен капитал (Средства на акционерите)	14520

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.14
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.12
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.14

#### IV. Оценка и управление на риска:

В хода на обичайната си стопанска дейност и особено в условията на икономическа криза, търговските дружества са изложени на множество финансови рискове, свързани с промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банкови кредити, залозите срещу вземания и кредитните периоди, предоставяни на клиенти.

**Валутен риск:** Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България, като почти всички негови сделки са в национална валута (български лев) или евро, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутните курсове. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Съответно дружеството не използва производни финансови инструменти за управление на риска.

**Кредитен риск:** Финансовите активи, които потенциално съдържат в себе си рискови фактори от подобен характер, са предимно вземанията от продажби и предоставените заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите му не са в състояние да изплатят изцяло и в договорените срокове своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и ефективно управление на предоставяните и ползвани кредитни периоди.

Кредитният риск на безсрочните депозити по банкови сметки е минимален, тъй като дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг

**Лихвен риск:** Финансовите инструменти, които биха могли да изложат дружеството на лихвен риск, са предимно получените търговски и банкови заеми.



Тъй като обичайният лихвен процент по тези заеми е с фиксирана надбавка над ОЛП на БНБ, дружеството е потенциално изложено на риск на паричния поток.

Единственият външен източник на финансиране, който дружеството използва към момента е дългосрочен търговски заем от свързано лице /Интерком Груп ООД/. Тъй като заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент от 8 пункта, за дружеството на практика не са на лице индикации за налични рискове по отношение на паричните му потоци.

Същевременно дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

**Ликвидност:** Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущите активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Текущите показатели в диапазона от 7.79 на база общи текущи активи до 0.11 при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на задълженията са индикация за финансова стабилност и независимост. Може да се твърди с достатъчна степен на увереност, че в краткосрочна перспектива за дружеството не съществува съществен риск на ликвидността и то ще бъде в състояние без рисково да обслужва търговските си задължения.

Като цяло оценката на ръководството по отношение на различните финансови рискове, свързани с паричните, лихвени и кредитни експозиции на дружеството е че към момента същото не е изложено на съществени опасности или несигурности и не е необходимо предприемането на допълнителни мерки за управлението им.

Също така на ръководството не са известни и нови факти или обстоятелства, които биха могли да доведат до увеличение на основните финансови рискове в близко бъдеще.

**V. През периода периода 1 Юли 2010 година – 30 Септември 2010 година няма сключени сделки между свързани лица.**

29 Октомври 2010 година

Мирослав Манолов  
Изпълнителен Директор

