

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2015 Г.

НА

ЯВОР АД - ВАРНА

25 февруари 2016 г.

Явор АД е публично дружество по смисъла на чл.110 от ЗППЦК, вписано в регистъра на емитентите през 1998 г.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

Павлин Николов – председател на СД

Мирослав Манолов – член и изпълнителен директор

Светослав Миладинов – член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор – Мирослав Манолов.

За 2015 г. средно – списъчният състав на персонала е 11 служители.

Предметът на дейност на дружеството, след промяната с решение на ОСА, проведено на 18.03.2008 г. е:

Строителство на жилищни, търговски, промишлени и други сгради, придобиване или строителство на недвижими имоти с цел продажба, посредничество за сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи, извършване на сделки с интелектуална собственост. Други дейности, които не са забранени със закон.

Явор АД не участва в икономически групи и не притежава клонове, дялови участия и собствени акции.

Преглед на дейността на дружеството през 2015 г.

Осъществените през 2015 г. сделки се отнасят основно до:

- Застрояване и продажба на недвижими имоти:

- През 2015 г. е сключена една сделка за продажба на апартамент в новопостроената жилищна сграда в гр. София, ул. Осогово 50, с което всички обекти в тази сграда са продадени на 100%.

- През 2015 г. са сключени три сделки за продажба на апартаменти и три сделки за продажба на гаражи в жилищните сгради, които дружеството изгради в местността Манастирски рид, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна.

- Отдаване под наем и управление на недвижими имоти:

- През 2015 г. са сключени два нови Договори за наем на площи в Търговски център Явор и са удължени сроковете на други трима наематели. Към 31 декември 2015 г. заетостта на търговските площи е 100%.

- По-голямата част от дейността на публичното дружество е съсредоточена в управлението на Търговски център Явор, който е собственост на дружеството и бе открит през юни 2009 г.

Преглед на важните събития през 2015 г.

1. На 23 юни 2015 г. бе проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Явор“ АД, на което бяха взети следните решения:

1. Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2014 г. **Проект за решение:** Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2014 г.
2. Доклад на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г. **Проект за решение:** Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2014 г.
3. Отчет за дейността на Одитния комитет на „Явор“ АД за 2014 г. **Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2014 г.
4. Представяне на одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2014 г. **Проект за решение:** Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2014 г.
5. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите за 2014 г. **Проект за решение:** Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2014 г.
6. Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Явор“ АД за 2014 г. **Проект за решение:** Общото събрание приема Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Явор“ АД за 2014 г.
7. Приемане на решение за разпределяне на печалбата от дейността на дружеството за 2014 г. **Предложение за решение на Съвета на директорите:** Предвид приключване на дейността на „Явор“ АД, гр. Варна със загуба в размер на – 504219.30 лв. (Петстотин и четири хиляди двеста и деветнадесет лева и 30 стотинки), няма печалба, подлежаща на разпределяне. Съветът на директорите предлага реализираната загуба за 2014 г. да остане като непокрита загуба. **Проект за решение:** Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2014 г. да остане като непокрита загуба.
8. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им по управлението на дружеството през 2014 година. **Проект за решение:** Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2014 година.
9. Приемане на решение за изменение на Устава на дружеството. **Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема следните изменения на Устава на дружеството:
 1. Разпоредбата на чл.33 се изменя, както следва: Създава се нова ал.4: „Чл.33./4/ Членовете на СД могат да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, и когато се извършва конкурентна дейност на „Явор“ АД.”;
 2. Разпоредбата на чл.35, ал. 4 се изменя, както следва: „Чл.35. /4/ Общото събрание определя месечното възнаграждение на членовете на СД.”;
 3. 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., 29.06.2010 г. и 23.06.2015 г.”.
10. Приемане на решение за изменение на Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на „Явор“ АД. **Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема следното изменение на Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на „Явор“ АД: В Раздел II. Възнаграждение на членовете на СД, да отпадне чл.2.
11. Определяне на месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите. **Проект за решение:** Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на

директорите в размер на 500 лв. (Петстотин лева). Решението влиза в сила от датата на вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на изменения Устав на дружеството.

12.Избор на регистриран одитор на дружеството за 2015 г.. **Проект за решение:** За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2015 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор - Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания” ООД, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.”Струга”, № 23, с управител – регистриран одитор д.е.с. Илия Неделчев Илиев, с рег.№ 086.

Важни събития след приключване на финансовата година:

1. На 9 февруари 2016 г. в Явор АД постъпи Търгово предложение от "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД към акционерите на "ЯВОР" АД за закупуване на 1 504 642 (един милион петстотин и четири хиляди шестстотин четиридесет и две) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от капитала на "ЯВОР" АД. Предложителят "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД предлага да закупи акциите на останалите акционери в "ЯВОР" АД по цена на една акция в размер на 0,24 лв. (двадесет и четири стотинки). Срокът за приемане на търговото предложение е 28 (двадесет и осем) дни от датата на публикуване на търговото предложение в два централни ежедневника. Двата централни ежедневника, в които предложителят "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД ще публикува търговото предложение са вестниците „Сега“ и „Стандарт“.

Развитие на дружеството и предстоящи задачи:

През следващата финансова година Явор АД ще продължи дейността си в сферата на отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Усилията ще бъдат концентрирани в управление на Търговския център на Явор АД, както и в намиране на инвестиционни парцели. Очакват се приходи от продажбата на едно жилище в сградите в местността Манастирски рид в КК „Св. Константин и Елена”.

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2015	2014	2013г.
Нетекущи активи	6,962	8,603	9,012
Текущи активи	502	1,100	2,051
Всичко активи	7,464	9,703	11,063
Собствен капитал	4,946,	6,948	7,452
Нетекущи пасиви	-	-	2,552
Текущи пасиви	2,518	2,755	1,059
Всичко капитал и пасиви	7,464	9,703	11,063

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2015г., не се наблюдават съществени колебания в стопанската активност на дружеството, които биха могли да доведат до по-значителни промени в неговото финансово състояние. Основни насоки в дейността му, съответно основни източници на доходи бяха експлоатацията на Търговски център Явор, реализацията на въведените в експлоатация през месец април 2011г. ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна, както и продажбата на последния апартамент от жилищната сграда, находяща се в гр. София, ул. "Осогово".

Изменението в стойността на текущите активи на дружеството в посока на намаление се дължи основно на продължаващата реализация на част от готовата строителна продукция.

Изменението в стойностите на не текущите активи е в резултат главно на нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи, които да бъдат използвани в дейността на дружеството.

През настоящата финансова година дружеството поддържа стойността на привлечения капитал, в частта на текущите пасиви на нивата от предходния отчетен период.

Резултати от дейността

Показатели	2015	2014г.	2013г.
Приходи от дейността	702	2,340	524
Разходи за дейността	2,764	(2,771)	(1,260)
Печалба (загуба) от дейността	(2,062)	(431)	(736)
Финансови приходи (разходи)	(73)	(95)	(108)
Фин. резултат преди облагане	(2,135)	(526)	(844)
Приходи (разходи) за данъци	133	22	49
Нетна печалба (загуба)	(2,002)	(504)	(795)

Дружеството продължава да генерира загуби от оперативната си дейност основно поради намаленото търсене и понижени цени в сектора на недвижимите имоти, което се изразява в реализираната нетна загуба за периода в размер на 2,002 хил.лв.

Към датата на настоящия финансов отчет дружеството е преценило, че са налице индикации за не възстановимост на балансовата стойност на част от притежаваните терени, представени в група „Имоти, машини и съоръжения“. Използваната приблизителна оценка за определяне на стойността им е извършена на база по-високата от справедливата стойност минус разходите по освобождаване и стойността на актива в употреба. Използваната оценка е изготвена от лицензиран външен оценител. Начислените загубите от обезценка в размер на 1,386 хил. лв. са признати в отчета за доходите, тъй като за съответните активи не съществува предварително формиран преоценъчен резерв.

Значителните колебания в общия обем на приходите и разходите за дейността по години се дължи, както на различните времеви периоди, през които дружеството е експлоатирано наличните активи, така и на промените в тяхната структура, вследствие включването и отпадането на отделни елементи в дейността на дружеството. През 2014г. увеличението на приходите се дължи основно на продажбата на готова строителна продукция от последния инвестиционен проект на дружеството. Именно поради твърде различната структура на приходите и разходите през отделните периоди (представена чрез относителните дялове на отделните пера в общата сума на приходите/ разходите), трудно би могла да се направи съпоставка на текущите резултати с тези от 2014г. и от 2013г. и да се очертае стабилна тенденция в развитието на дружеството през годините.

Структура на приходите	2015г.		2014г.		2013г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми	374	53	381	16	365	70
Приходи от строителна продукция	279	40	1,576	67	88	17
Приходи от строителни услуги	-	-	191	8	-	-
Приходи от прехвърлено право на строеж	-	-	93	4	-	-
Други приходи от дейността	45	6	40	2	65	12
Приходи от продажба на стоки	-	-	32	2	6	1
Приходи от продажба на прилежащи терени	4	1	27	1	-	-
Всичко приходи от дейността	702	100	2,340	100	524	100
Структура на разходите	2015г.		2014г.		2013г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	(75)	3	(72)	3	(86)	6
Разходи за външни услуги	(179)	7	(206)	7	(211)	16
Разходи за амортизации	(285)	11	(453)	16	(456)	35
Разходи за персонала	(162)	6	(194)	7	(185)	14
Изменения в запасите	(547)	20	(1857)	65	(107)	8
(Разходи)/Възстановени от обезценка	(1,322)	49	90	(3)	(81)	6
Преносна стойност на продадени стоки			(27)	1	(5)	1
Други разходи	(194)	7	(52)	2	(129)	9
Всичко разходи за дейността	(2,764)	102	(2,771)	98	(1,260)	95
Финансови разходи	(73)	3	(95)	3	(108)	8
Разходи/(икономия) за данъци	133	(5)	22	(1)	49	(3)
Всичко разходи	(2,704)	100	(2,844)	100	(1,319)	100

Дружеството стартира дейността си по разработване на инвестиционни проекти свързани с недвижими имоти през 2008г. През изминалите години то е осъществило три независими проекта в различни сегменти на избрания икономически сектор. Единият е изграждането на Търговски център Явор, гр. Варна, предназначен за дългосрочна експлоатация в собствената дейност на дружеството, чрез отдаване под наем на търговски площи. Вторият е строителството на комплекс от ваканционни жилища в м. Манастирски Рид, гр. Варна, предназначени за директна продажба в готов вид, чието реализиране все още не е завършило към датата на настоящия финансов отчет. Третият инвестиционни проект на дружеството, свързан със строителството на жилищна сграда в гр. София, който е изцяло реализиран към края на текущия отчетен период. Твърде различният характер на инвестициите от гледна точка на очакваните срокове за тяхната възвращаемост и вида на генерираните приходи не позволява да се извърши обективна съпоставка на резултатите в

рамките на разглеждания период и да се изгради надеждна прогноза в по-дългосрочна перспектива, особено в условията на финансова нестабилност и нерегулярност на пазарите на недвижими имоти и свързаните с тях услуги. Единственият извод, който може да се изведе на този етап е, че в момента дружеството не би могло да постигне положителна норма на печалба от инвестициите си в наемни площи и вероятно би трябвало да търси възвращаемост на средствата на своите акционери чрез влагането им в по-краткосрочни проекти с период на реализация в рамките на две финансови години.

Показатели	2015г.	2014г.	2013г.
Приходи от дейността	702	2,340	524
Разходи за дейността	(2,837)	(2,866)	(1,260)
Счетоводна печалба (загуба) от оперативната дейност	(2,135)	(526)	(736)
Коефициент на ефективност на приходите	4.04	1.22	2.40
Норма на печалбата/ загубата от оперативната дейност	(3.04)	(0.22)	(1.40)
Нетна печалба (загуба)	(2,002)	(504)	(795)
Коефициент на рентабилност на приходите	(2.85)	(0.21)	(1.52)

През анализирания отчетни периоди дружеството отчита отрицателна норма на печалба от оперативната си дейност, свързана с експлоатацията на ТЦ Явор. През разглеждания период имаме 100% заетост на помещенията, отдавани под наем в ТЦ Явор, но въпреки това приходите от наем продължават да са недостатъчни, за да съумее дружеството да генерира положителен финансов резултат от оперативната си дейност. Дори при съблюдаваната политика на икономия на оперативни разходи и прекъсване на негативната тенденцията за понижаване ефективността на разходваните средства, сегашното равнище на наемните цени на търговски площи в района не би позволило постигането на положителна рентабилност в близко бъдеще.

По отношение на експлоатационната дейност на дружеството се наблюдава понижаване в обема на разходите, свързани с Търговски център Явор спрямо предходните финансови години. Съотнесено към темпа на понижаване на приходите от наеми това не е достатъчно за подобряване ефективността на приходите. Потвърждава се изводът, че при сегашните равнища на цените не може да се търси възвращаемост на направените инвестиции в наемни площи, като при задържане на наблюдаваната негативна тенденция дружеството би изпитвало все по-сериозни затруднения и при покриване на оперативните си разходи.

Разходи по икономически елементи	2015г.	2014г.	Абсолютно изменение
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за материали	75	72	3
Разходи за външни услуги	179	206	(27)
Разходи за амортизации	285	453	(168)
Разходи за персонала	162	194	(32)
Балансова стойност на продадени стоки	-	27	(27)
Други разходи	194	52	142

Всичко експлоатационни разходи	(895)	(1,004)	(109)
Печалба/(Загуба) от обезценка	(1,322)	90	1,412
Изменение запасите	(547)	(1,857)	(1,310)
Всичко разходи за дейността	(2,764)	(2,771)	(7)

Проследявайки изменението на разходите по икономически елементи, през разглежданите периоди се наблюдава обща икономия на експлоатационните разходи с 109 хил. лв.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

През изминалия отчетен период дружеството е намалило оборотния си капитал в стойностно изражение спрямо равнищата от 2014г. основно поради реализация на част от текущите си активи, в частта материални запаси. Дружеството успява да запази стойността на текущите пасиви на равнищата от 2014г. Показателите, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения, бележат известно изменение спрямо равнищата си от края на предходната финансова година. За дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност, застрашаваща краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	2015г.	2014г.	2013г.
Материални запаси	188	735	1,815
Краткосрочни вземания	260	216	150
Парични средства и еквиваленти	54	149	86
Ликвидни активи	314	365	236
Всичко текущи активи	502	1,100	2,051
Текущи пасиви	2,518	2,755	1,059
<i>Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)</i>	<i>(2,016)</i>	<i>(1,655)</i>	<i>992</i>
Коефициенти за ликвидност:	2015г.	2014г.	2013г.
Обща ликвидност	0.20	0.40	1.94
Бърза ликвидност	0.12	0.13	0.22
Абсолютна ликвидност	0.02	0.05	0.08

Тенденцията за понижение на коефициента за обща ликвидност спрямо равнищата от предходните анализирани години се дължи на значително по-ниската стойност на материалните запаси, основно в частта на строителна продукция и терени за строителство. При запазване на тези показатели дружеството все още се отличава с добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и абсолютната ликвидност то не би следвало да изпитва затруднения да посреща текущите си задължения поради съществуващата слаба вероятност от незабавна изискуемост на същите /89% от текущите пасиви на дружеството са формирани от задължения към свързани предприятия и основно към мажоритарния му акционер/.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните три години показва, че до момента то не изпитва недостиг от финансови ресурси за осъществяване на дейността си и по-нататъшно изпълнение на инвестиционната си програма.

Показатели	2015г.	2014г.	2013г.
Общи активи	7,464	9,703	11,063
Дългосрочни заеми	-	-	2,552
Текущи пасиви	2,518	2,755	1,059
Собствен капитал	4,946	6,948	7,452

Дружеството не се очаква да изпитва затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност, въпреки понижението в стойността на активите си.

Задлъжнялост	2015г.	2014г.	2013г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.51	0.40	0.48
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.34	0.28	0.33
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.51	1.40	1.48

Основни рискове и несигурности:

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. През отчетния период не е допуснато наличието на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Предприети са мерки за налагане на обезпечения, предоговаряне на кредитни периоди срещу допълнително

възнаграждение, прекратяване на неизгодни договори и сключване на нови с по-ниска степен на кредитен риск.

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 7 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, тъй като те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвидност:

Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущи те активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Въпреки понижението на някои от текущите му показатели през последния отчетен период, известна несигурност по отношение способността на дружеството да посреща текущите си задължения би могла да възникне единствено при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на голяма част от тях. Може да се твърди с достатъчна степен на увереност, че в краткосрочна перспектива за дружеството не съществува 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.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

съгласно Приложение 10 от Наредба № 2/17.09.2003 год. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа

1. Информация относно основните категории стоки, продукти и/или предоставяни услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажба на емитента.

Вид приход	2015	Дял в продажбите в %	2014	Дял в продажбите в %	Абсолютно изменение	Изменение в %
Строителна продукция	279	42	1,576	17	-1,297	79
Наеми	374	57	381	69	-7	0
Приходи от продажба на прилежащи терени	4	1	27	1	-23	1
Строителни услуги	-	-	191	8	-191	12
Прехвърлено право на строеж	-	-	93	4	-93	6
Продажба на стоки	-	-	32	1	-32	2
Общо	657	100%	2,300	100%	-1,643	100%

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности за 2015 година.

2.1. Строителна продукция – продажба на клиенти на апартаменти и гаражи в жилищни сгради, изградени от дружеството в:

- местността Манастирски рид, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна;
- гр. София, ул. „Осогово”.

Отчетените приходи от тази дейност не установяват зависимост по отношение на клиентите, тъй като в повечето случаи купувачи са физически лица.

2.2. Приходи от строителни услуги и прехвърлено право на строеж – през 2015г. дружеството не реализира нито приходи от строителни, нито приходи от прехвърлено право на строеж. Реализираните през 2014г. приходи са от продажба на клиенти на право на строеж и строителна услуга за обекта, находящ се в гр. София, ул. „Осогово”.

2.3. Отдаване под наем и управление на недвижими имоти – отдаване под наем на търговски площи в Търговски център Явор, собственост на „Явор” АД.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През отчетния период не са били сключени големи сделки по смисъла на чл.114, ал. 1, т.11 от ЗППЦК

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период.

През 2015г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

Характер на сделката	Оборот за	Салдо
----------------------	-----------	-------

		периода хил. лв.	към 31.12.2015
Интерком Груп ООД	Покупка на материали и услуги	-	(137)
- контролиращо дружество	Получен паричен заем	460	(1,024)
	Платен паричен заем	(187)	
	Задължения за лихви	(71)	(705)
	Задължение по договори за цесия	(49)	(350)
<hr/>			
Интерком Спед ООД	Задължение по договор за цесия	-	(14)
- дружества по общ к-л			

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи, оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извън балансово.

През отчетния период дружеството не е поемало зад балансови ангажименти.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти).

Явор АД не притежава дялови участия.

8. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „Явор“ АД, проведено на 20.10.2011 г., Явор АД сключи Договор за заем със свързано лице – Интерком груп ООД (мажоритарен собственик) при следните условия:

Заемател:	„Явор“ АД, гр. Варна
Заемодател:	„Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна. „Интерком груп“ ООД притежава 90,82 % от гласовете в Общото събрание на „Явор“ АД.
Договорена сума:	5 000 000 лева
Падеж:	20.10.2014 г.
Договорен лихвен процент:	7% проста годишна лихва върху заемната сума
Усвоен размер по главница към 31.12.2015 г.:	1024 хил. лв.

9. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв тип, в т.ч. на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях.

Няма сключени от дружеството емитент, в качеството му на заемодател, договори за заем.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период дружеството не е емитирало ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикуваните прогнози за този резултат.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати извън регулираната информация по смисъла на ЗППЦК. Разликата в представените финансови резултати в годишния финансов отчет се дължи на промени в приблизителните оценки на активи и пасиви и приложение на данъчното законодателство.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи

и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството е изложено на различни финансови рискове, които подробно са описани в раздела Основни рискове и несигурности. Показателно е, че Явор АД няма значителна концентрация на никой от разгледаните рискове.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството, съгласно политиката определена от Съвета на директорите. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

През отчетната година дружеството редовно е обслужвало задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тези дейност.

Инвестиционните проекти на дружеството се реализират в рамките на планираното. Във връзка с променящата се икономическа обстановка и с оглед управление на финансовия риск, ръководството на дружеството подхожда предпазливо при реализирането на инвестиционните си проекти. През годината дружеството е финансирало дейността си както със собствени, така и със заемни средства от свързано лице.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

За целите на отчитане, съгласно българското счетоводно законодателство, дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския съюз.

Отговорността на управителните органи относно финансовите отчети включва:

- Разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;
- Подбор и приложение на подходящи счетоводни политики;
- Изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната година.

През 2015 г. не са извършвани промени в управителния орган на дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, независимо от това, дали са били включени в разходите или произтичат от разпределение на печалбата.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2015г. са общо в размер на 65 800.00 лв., както следва:

- Павлин Николов, като председател на СД – 15 000.00 лв., неизплатени.
- Светослав Миладинов, като член на СД – 15 000.00 лв., неизплатени.
- Мирослав Манолов, като член на СД и изп. директор – 35 800.00 лв., от които 33 800 .00 – изплатени, 2 000.00 лв. - неизплатени.

Всички възнаграждения са включени в разходите на дружеството.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристи и висш ръководен състав акции на емитента.

Председателят на Съвета на директорите - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица (Интерком груп ООД): към 31.12.2015 г. – 89.62 % (т.е. 13 515 316 броя акции), към 25.02.2016 г. – 90.02 % (т.е. 13 575 316 броя акции).

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации на настоящия акционер или облигационер.

На Съвета на директорите не са известни договорености, включително и след приключване на финансовата година, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции на настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството „Явор” АД не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения или вземания най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите:

Светлана Симеонова Гетова

Адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. Република 117

Тел: 052 500 317

Промени в цената на акциите на дружеството през отчетния период:

През 2015 година са извършени три броя сделки с акциите на Явор АД.

Цена на акциите в началото на 2015 г.	0.31 лв.
Цена на акциите в края на 2015 г.	0.19 лв.
Максимално достигната цена през 2015 г.	0.20 лв.
Минимална цена през 2015 г.	0.18 лв.

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ЯВОР АД

Като цяло дейността през изминалата година съответства на приетата програма за корпоративно управление, в това число и на стандартите за добро корпоративно управление.

В Устава на дружеството са заложили редица правила и изисквания, с които се защитават правата и равнопоставеността на акционерите.

Дружеството спазва законовите изисквания за разкриване на информация и прозрачност. Съобразно законоустановените срокове и изисквания информацията се предоставя на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и широката общественост. Своевременно се предоставят материалите за общото събрание на акционерите и се осигурява възможност за спазване на правата им при провеждането му.

Ръководството на дружеството осъществява контрол за спазване на нормативните изисквания за търговската дейност на дружеството с оглед изискванията на ЗППЦК. Осигурен е независим одит.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 247 ОТ ТЗ

По ал. 2, т.1:

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2015г. са общо в размер на 65 800.00 лв., както следва:

- Павлин Николов, като председател на СД – 15 000.00 лв., неизплатени.
- Светослав Миладинов, като член на СД – 15 000.00 лв., неизплатени.
- Мирослав Манолов, като член на СД и изп. директор – 35 800.00 лв., от които 33 800 .00 – изплатени, 2 000.00 лв. - неизплатени.

По ал.2, т.2:

Председателят на Съвета на директорите - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица (Интерком груп ООД): към 31.12.2015 г. – 89.62 % (т.е. 13 515 316 броя акции), към 25.02.2016 г. – 90.02 % (т.е. 13 575 316 броя акции).

През годината членовете на Съвета на директорите лично не са придобивали и/или прехвърляли акции и облигации на дружеството.

По ал.2, т.3:

Ред и ограничения за прехвърлянето на акциите

Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акционери със специални контролни права.

По ал.2, т.4:

I. Павлин Иванов Николов – Председател на СД:

1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:

- ИНТЕРКОМ ГРУП ООД - гр. Варна
- ВАРНА ИНТЕРТУР ООД - гр. Варна
- ТРИМЕТКОМ АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- ИНТЕРКОМ ГРУП ООД, гр. Варна, като управител
- ИНТЕРКОМ РЕСУРС ЕООД, като управител
- ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ ЕООД гр. Варна, като управител
- БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА ЕАД гр. Варна, като изп. директор
- ЯВОР АД гр. Варна, като член на СД
- ПОРТ СТРОЙ ЕООД, като управител
- ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ АД гр. Варна, като изп. директор
- ТРИМЕТКОМ АД гр. Варна, като член на СД
- ИНТЕРКОМ ГЛАС ЕООД гр. Варна, като управител
- ИНТЕРХОЛИДЕЙ – БГ ЕООД, като управител
- ВАРНА ИНТЕРТУР ООД, като управител
- ИНТЕРКОМ ОЙЛ ВАРНА ЕООД, като управител
- МЕТАЛ ТРЕЙД БЪЛГАРИЯ ЕООД, като управител

II. Светослав Марчев Миладинов – член на СД:

1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:

- ИНТЕРКОМ ГРУП ООД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- ИНТЕРКОМ ГЛАС ООД, гр. Варна - като управител
- ИНТЕРКОМ ОЙЛ ЕООД гр. Варна – като управител
- ЯВОР АД, гр. Варна – член на СД
- БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА ЕАД гр. Варна – като член на СД
- ИНТЕРТРЕЙД КАМПЪНИ ООД – гр.Варна – като управител
- ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ АД гр. Варна – член на СД
- ТРИМЕТКОМ АД гр. Варна – член на СД

III. Мирослав Иванов Манолов – член на СД и изпълнителен директор:

1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:

- ФОНД МЕНИДЖЪР АД – гр. Варна
- ИНТЕРКОМ ПРОДЖЕКТ ООД – гр. Варна
- ИНТЕРКОМ МЛАДОСТ ИНВЕСТ ЕООД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- ЯВОР АД – гр. Варна – член на СД
- ФОНД МЕНИДЖЪР АД – гр. Варна – като член на СД
- ИНТЕРКОМ ПРОДЖЕКТ ООД – гр. Варна – като управител
- ИНТЕРКОМ МЛАДОСТ ИНВЕСТ ЕООД – гр. Варна – като управител

По ал.2, т.5:

През годината не са сключвани договори по чл.240б от ТЗ.

По ал.3:

Инвестиционните проекти на дружеството се реализират в рамките на планираното. Във връзка с променящата се икономическа обстановка и с оглед управление на финансовия риск, ръководството на дружеството подхожда предпазливо при реализирането на инвестиционните си проекти.

Не са планирани инвестиции и развитие на персонала, както и не са планирани сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 187д от ТЗ

На проведеното на 30.09.2008 г. Извънредно общо събрание на акционерите на Явор АД, гр. Варна е взето решение за увеличение на капитала на дружеството със собствени средства от 112 537 лева на 15 079 958 лева, чрез издаване на нови 14 967 421 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка.

За последните 5 години не са правени други увеличения на капитала и съответно апортни вноски в капитала на дружеството.

„Явор” АД не притежава собствени акции.

Изпълнителен Директор:



Мирослав Манолов