

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2011 Г.

НА

ЯВОР АД - ВАРНА

ФЕВРУАРИ 2012 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 2011 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 2011 Г.

Осъществените през 2011 г. сделки се отнасят основно до:

- **Строителство на недвижими имоти:**
 - През 2011 г. завърши, започналото на 17.08.2009 г. изграждане на комплекс от три жилищни сгради, разположени на площ от 2531 кв. м., с обща РЗП – 2975 кв. м. в местността Манастирски рид, кк „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна. Изпълнител на проекта е ЕТ „МЕР – Веселин Ванков”, гр. Варна, проектант – „Зета Студио” ООД, гр. Варна. Инвестицията възлиза на 1.3 млн. евро.

- **Придобиване и продажба на недвижими имоти:**
 - През 2011 г. са сключени 9 бр. сделки за продажба на апартаменти в жилищните сгради, които дружеството изгради в местността Манастирски рид, кк „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна.
 - През отчетния период е придобит недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. “Осогово”, №50 /петдесет/, целият с площ от 462 /четирисотин шестдесет и два/кв.м., представляващ УПИ /парцел/ X-5 /десети за имот планоснимачен номер пет/, от квартал 180 /сто и осемдесет/ по плана на град София, местността „Зона Б – 4а / четири „а”/ Западно н-ние, ведно с построяната в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м.
- **Отдаване под наем и управление на недвижими имоти:**
 - През 2011 г. са сключени 9 бр. договори за отдаването под наем на незаети или освобождаващи се площи на Търговски център Явор. Към 31 декември 2011 г. заетостта на търговските площи е 100%.
 - След откриването на Търговски център Явор през юни 2009 г., голяма част от дейността на публичното дружество е съсредоточена в управлението на Търговския център.

ПРЕГЛЕД НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ПРЕЗ 2011 Г.

1. С Удостоверение №44/05.04.2011 г., издадено от Община Варна са регистрирани и въведени в експлоатация новопостроените от „Явор” АД сгради: А, В, и С в СО „Манастирски рид”, гр.Варна.

2. На 29.06.2011 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 2010 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2010 г.
3. Общото събрание приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2010 г.

5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2010 г.
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2010 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2010 година.
8. Общото събрание преизбира членовете на Съвета на директорите: Павлин Иванов Николов, Мирослав Иванов Манолов и Светослав Марчев Миладинов и определя мандат със срок от пет години.
9. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на СД в размер на 2000 лв.
10. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2011 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Недьо Михалев Недев, притежаващ диплом за ДЕС № 0145/1992 г.

3. На 20.10.2011 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 овластява членовете на съвета на директорите на дружеството да сключат следната сделка от името на дружеството:

Договор за заем в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева.

Страни по сделката

Заемател - "Явор" АД;

Заемодател – „Интерком груп" ООД

Заемодателят "Интерком груп" ООД притежава пряко и чрез свързани лица 13 896 360 акции от капитала на "Явор" АД или 92,15% от гласовете в общото събрание на дружеството, поради което същото е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК.

Предмет на сделката

"Интерком груп" ООД предоставя на "Явор" АД инвестиционен заем в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева (наричан по-долу "Заемът").

Стойност на сделката

Съгласно чл. 114, ал. 3, изр. 2 стойността на сделката е равна на сбора на размера на предоставения на "Явор АД заем (5 000 000 лева) и дължимата за ползването на заема лихва (1 050 000 лева), а именно 6 050 000 (шест милиона и петдесет хиляди) лева.

Стойността на сделката превишава прага от 2% от стойността на активите на "Явор" АД, както съгласно последния одитиран счетоводен баланс, така и според последния изготвен счетоводен баланс на дружеството (чл. 114, ал. 1, т. 1,б. "б" от ЗППЦК):

а) 6 050 000 лева съставляват около 35.42% от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2010 г. (17 078 677 лева)

б) 6 050 000 лева съставляват около 44,62% от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30 юни 2011 г. (13 559 030 лв.).

Поради това съветът на директорите и изпълнителният член на дружеството трябва да бъдат предварително овластени от общото събрание на акционерите на "Явор" АД за сключването на договора за заем с "Интерком груп" ООД.

Други съществени елементи на предложената сделка

Заемът се отпуска за срок от 3 (три) години от датата на сключване на договора за заем. Срещу ползването на Заема "Явор" АД ще дължи проста годишна лихва в размер на 7% от главницата по Заема. Погасяването на Заема, както и изплащането на натрупаната лихва ще бъдат договорени между страните съгласно пазарните практики за такъв тип инвестиционни заеми. Договорът за заем ще съдържа уговорка за предсрочно погасяване на заема по инициатива на "Явор" АД.

2. Общото събрание на акционерите на „Явор” АД овластява Съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството да сключат сделка от името на дружеството, регулирана от чл. 114 и сл. от ЗППЦК, за закупуване на 1/3 идеална част от недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Осогово”, №50 /петдесет/, целият с площ от 462 /четирисотин шестдесет и два/кв.м., представляващ УПИ /парцел/ X-5 /десети за имот планоснимачен номер пет/, от квартал 180 /сто и осемдесет/ по плана на град София, местността „Зона Б – 4а / четири „а”/ Западно н-ние, ведно с 1/3 идеална част от построената в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м., с продавач по сделката „Водно стопанство” ЕАД за цена съгласно експертната оценка.

Развитие на дружеството и предстоящи задачи:

През следващата финансова година Явор АД ще продължи да инвестира в строителство и отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Усилията ще бъдат концентрирани продажба на жилища и в управление на Търговския център на Явор АД. Очакват се приходи от продажбата на жилища в сградите в местността Манастирски рид в КК „Св. Константин и Елена”.

През 2012 година ще започне строителството на жилищна сграда в недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. “Осогово”, №50.

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2011г.	2010г.	2009г.
Нетекущи активи	9883	12944	13327
Текущи активи	3606	4135	2565
Всичко активи	13439	17079	15892
Капитал и резерви	10576	14434	14751
Нетекущи пасиви	2207	2137	744
Текущи пасиви	656	508	397
Всичко капитал и пасиви	13439	17079	15892

Определящият фактор по отношение на финансовото състояние на дружеството към датата на последния му годишен финансов отчет 31 декември 2011г. е въвеждането в експлоатация в началото на м. април на комплекса от ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна. Приключването на строителните работи е причина за съществените изменения в стойността и структурата на текущите активи на дружеството, основно в частта на материалните запаси. Намалението им в резултат от реализирането на част от готовата строителна продукция от своя страна се компенсира от закупените през последното тримесечие терени за строителство, което се очаква да започне през следващата финансова година. Тъй като новият инвестиционни проект на дружеството е все още в начален стадий на разработване към датата на настоящия финансов отчет, влиянието му върху структурата на приходите и разходите на този етап е незначително.

Част от намалението в дела на незавършеното строителство спрямо периода, завършващ на 31 декември 2010г., отделно от трансформирането му в готова строителна продукция е и включването в експлоатационната дейност на дружеството на част от новопостроените имоти и изваждането им от оборотния капитал, довело до увеличаване отчетната стойност на не текущите активи с 205 хил. лв. По-същественото намаление на общата стойност на наличните активи и по-конкретно на не текущите такива, респективно на собствения капитал на дружеството спрямо 2010г. е в резултат от наличието през периода на индикации за бъдеща не възстановимост на балансовата стойност на определени имоти – застроени собствени терени, експлоатирани от дружеството. Ръководството е преценило, че и част от търговските вземания на дружеството, за които към края на предходния отчетен период са съществували съмнения относно събираемостта им, но са били предмет на споразумения за разсрочване, към датата на настоящия отчет следва да бъдат признати като несъбираеми или трудносъбираеми. На това се дължи и значителното понижение в балансовите стойности на вземанията на дружеството, свързани с търговски контрагенти /от 474 на 243 хил. лв./, чиито високи равнища към датата на предходния отчетен период спрямо периода, завършващ на 31 декември 2009г. са били по-скоро негативен резултат от нарастващата вътрешно фирмена задлъжнялост, отколкото индикация за бъдещи парични постъпления.

И през последната финансова година дружеството продължава да увеличава привлечения си капитал, макар и с намаляващи темпове спрямо предходните отчетни периоди. През първите девет месеца на 2011г. Явор АД постепенно намаляваше дългосрочните си задължения основно чрез изплащането на суми по инвестиционния кредит, получен от мажоритарният му акционер Интерком Груп ООД, станало възможно благодарение на реализираните приходи от продажба на строителна продукция. През периода м. октомври - м. декември обаче отново се наблюдава увеличение на пасивите на дружеството. Причина за това е договореното допълнително финансиране от страна на Интерком Груп /Решение на ОС от 20.10.2011г./ и на новия инвестиционен проект на дружеството, усвояването на средства, по което започва през последното тримесечие на отчетния период. Нарастването на текущите пасиви отново е основно в стойността на задълженията към свързани лица, с което значително се понижава рискът от загуба на ликвидност при евентуални бъдещи финансови затруднения. Задълженията към доставчици от своя страна продължават да бележат понижение спрямо съпоставимите си

стойности към датите на предходните финансови отчети (69 хил. лв. спрямо 89 хил. лв. към 31.12.2010г. и 301 хил. лв. към 31.12.2009г.).

Увеличението на привлечения му капитал обаче, едновременно със значително понижената стойност на наличните му активи вследствие на извършените обезценки намират отражение в собствения капитал на дружеството чрез съществена промяна на размера му в отрицателна посока. Тъй като разходите за обезценка са признати в отчета за всеобхватния му доход, на това в най-голяма степен се дължи и значителния отрицателен финансов резултат, с който дружеството приключва финансовата 2011г. – нетна загуба в размер на 3 858 хил. лв. Допълнителното понижение в стойността на нетните му активи е в резултат и от продължаващите загуби, които дружеството генерира от оперативната си дейност основно поради намалялото търсене и понижените цени в сектора на недвижимите имоти, като спадът на реализираните приходи от отдаване под наем на търговски площи достига 27.4 % спрямо 2010г. и 37 %, преизчислен на съпоставима шестмесечна база спрямо 2009г.

Резултати от дейността

Показатели	2011г.	2010г.	2009г.
Приходи от дейността	1347	1046	511
Разходи за дейността	5484	1291	1130
Печалба (загуба) от дейността	(4137)	(245)	(619)
Финансови приходи (разходи)	(149)	(106)	24
Фин. резултат преди облагане	(4286)	(351)	(595)
Приходи (разходи) за данъци	428	34	59
Нетна печалба (загуба)	(3858)	(317)	(536)

Нарастването 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 (ТЦ Явор започва да генерира приходи през м. юни 2009г.), така и на промените в тяхната структура, вследствие включването на нови елементи в дейността на дружеството, свързани с извършването на строителни услуги, започнало през предходния отчетен период и продажбата на готова строителна продукция през текущия. 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 с резултатите от

2010 и 2009г. и да се очертае стабилна тенденция в развитието на дружеството през годините.

Структура на приходите	2011г.	2010г.	2009г.
Приходи от строителна продукция	60	-	-
Приходи от наем	33	59	64
Приходи от строителни услуги	6	30	-
Приходи от прехвърлено право на строеж	-	10	-
Приходи от други продажби	1	-	1
Други приходи от дейността	-	1	28
Всичко приходи от дейността	100	100	93
Финансови приходи	-	-	7
Всичко приходи	100	100	100

Структура на разходите	2011г.	2010г.	2009г.
Разходи за материали	6	26	55
Разходи за външни услуги	6	114	64
Разходи за персонала	4	17	22
Разходи за амортизации	9	34	18
Капитализирани собствени разходи	(4)	-	(17)
Изменения в наличностите	14	(100)	(43)
Загуби от обезценка	69	-	-
Други разходи	1	3	4
Всичко разходи за дейността	105	94	103
Финансови разходи	3	8	2
Разходи за данъци	(8)	(2)	(5)
Всичко разходи	100	100	100

Дружеството стартира дейността си по разработване на инвестиционни проекти, свързани с недвижими имоти през 2008г. През изминалите четири години то е осъществило два 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. 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 задълбочаваща се 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.

	2011г.	2010г.	2009г.
Приходи от дейността	1347	1046	511
Печалба преди разходи за лихви, данъци, амортизации и обезценки	(88)	213	(423)
Печалба/ (загуба) от дейността	(4137)	(245)	(619)
Финансов резултат преди данъци	(4286)	(351)	(595)
Нетна печалба/ (загуба)	(3858)	(317)	(536)
НПД	(3.07)	(0.23)	(1.21)
НПсДО (ННП)	(2.86)	(0.30)	(1.05)

Въпреки че основната част /близо 85%/ от реализирания отрицателен финансов резултат за изминалата финансова година се дължи на признатите загуби от обезценка на активи, за разлика от предходния отчетен период през 2011г. дружеството отчита отрицателна норма на печалба не само от дейността си като цяло, но и от оперативната си дейност, свързана с експлоатацията на ТЦ Явор. Значително по-ниските стойности на този показател през 2009г. се дължат на не съпоставимостта между извършените разходи и реализираните приходи в годината на стартиране на дейността, поради което не могат да бъдат използвани като база за сравнение.

Значителното нарастване в общия обем на разходите за дейността през разглеждания период се дължи отново на нововъзникналото перо в тяхната структурата, вследствие признатите през периода обезценки. По отношение на експлоатационната дейност на дружеството от друга страна се наблюдава слабо понижение в обема на разходите, свързани с Търговски център Явор спрямо предходната финансова година. Съотнесено обаче към темпа на понижение на приходите от наеми, това не

е достатъчно за запазване ефективността на разходваните средства, която бележи трайна тенденция на спад (от 0.61 лв. реализирани приходи на 1 лв. извършени разходи за периода, завършващ на 31.12.2010г. на 0.46 за периода, завършващ на 31.12.2011г.). 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. Показателно за това е понижението на ефективността на разходите, свързани с парични позиции (без амортизации) от 1.10 за 2010г. на 0.86 лв. приходи на единица разходи през текущата финансова година.

	2011г.		2010г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Оперативни разходи		<i>ТЦ Явор</i>		
Разходи за материали	111	10	82	8
- в т.ч. Манастирски рид	13		-	
Разходи за външни услуги	206	18	215	21
- в т.ч. Манастирски рид	28		-	
Разходи за амортизации	466	46	458	44
- в т.ч. Манастирски рид	3		-	
Разходи за персонала	220	22	235	23
Други разходи	38	4	37	4
- в т.ч. Манастирски рид	2		-	
Всичко експлоатационни разходи	1041	-	1027	100%
- от които: ТЦ "Явор"	995	100%	1027	100%
Манастирски рид	46	4%	-	-
Разходи за строителство	97		336	
Загуби от обезценка	3583		-	
Всичко разходи за дейността	4721		1363	

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с основната експлоатационна дейност на дружеството през разглежданите периоди не се наблюдават съществени диспропорции в структурно отношение. По-ниският дял на разходите за външни услуги е в резултат от икономия на разходи по почти всички пера, но основно в частта на рекламните, съобщителни и административни услуги, както и на разходите за охрана, докато по-високото равнище на разходите за материали през текущия период се дължи главно на нуждата от подмяна на инвентар и резервни части, възникнала през второто полугодие на 2011г. в следствие нормалното им изхабяване.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

През изминалия отчетен период дружеството понижава оборотния си капитал в стойностно изражение спрямо равнищата от 2010г., като причина за това е от една страна реализирането на част от готовата строителна продукция и обезценката на част от вземанията му, а от друга – увеличението на текущите му задължения, макар и само на тези към свързани лица. Въпреки това дружеството запазва доброто си финансово състояние от гледна точка на ликвидността си, а показателите му се връщат към стойностите си от края на 2009г., напълно достатъчни да гарантират краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	2011г.	2010г.	2009г.
Материални запаси	3171	3512	2267
Краткосрочни вземания	243	474	179
Парични средства и еквиваленти	192	153	119
Ликвидни активи	435	627	298
Всичко текущи активи	3606	4139	2565
Текущи пасиви	656	508	397
<i>Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)</i>	<i>2950</i>	<i>3631</i>	<i>2168</i>

Коефициенти за ликвидност	2011г.	2010г.	2009г.
Текущ коефициент (ТК)	5.50	8.15	6.46
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.66	1.23	0.75
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.29	0.30	0.30

Поддържането на все още твърде високи стойности на текущият му коефициент се дължи на значителния обем материални запаси, основно под формата на терени и строителна продукция, характеризиращи се с побавна обращаемост, често надхвърляща рамките на един отчетен период. При запазване на тези показатели дружеството се отличава с изключително добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и незабавна ликвидност то не би следвало да изпитва затруднения да посреща текущите си задължения, особено ако съумее да поддържа сегашната структура и кредитни периоди на разчетите с контрагентите си.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

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

Показатели	2011г.	2010г.	2009г.
Общи активи	13439	17079	15892
Дългосрочни заеми	2207	2137	744
Текущи пасиви	656	508	397
Собствен капитал (Средства на акционерите)	10576	14434	14751

Дори след значителното понижение в общата стойност на активите си и увеличаването на привлечения си капитал, дружеството все още не би следвало да очаква затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност. Въпреки влошените си спрямо предходния отчетен период показатели за задлъжнялост, то все още финансира значително по-голяма част от капитала и активите си със собствени средства, което към момента го характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Задлъжнялост	2010г.	2010г.	2009г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.27	0.18	0.08
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.21	0.15	0.07
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.27	1.18	1.08

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. Въпреки това през отчетния период 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, 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. Въпреки понижението на някои от текущите му показатели през последния отчетен период, стойности в диапазона от 5.44 на база общи текущи активи до 0.29 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 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:

Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности:

Приходите през 2011 г. са формирани основно от приходи от продажба на апартаменти – 807 хил. лв. и от приходи от наеми – 445 хил. лв.

Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

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

През 2011г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода хил. лв.	Салдо към 31.12.2011г.
Интерком Груп ООД	Покупка на материали и услуги	-	(5)
- контролиращо дружество	Получен паричен заем	440	(1 942)
	Изплатен паричен заем	(517)	
	Задължения за лихви	146	(265)
	Задължение по договори за цесия	43	(319)
<hr/>			
Ай Ви Сейлингс ООД			
- дружества под общ к-л	Покупка на материали и услуги	31	-
<hr/>			
Водно стопанство ЕАД			
- дружества по общ к-л	Покупка на терени за строителство	61	(61)
<hr/>			
Интерком Спед ООД			
- дружества по общ к-л	Задължение по договор за цесия	14	(14)
<hr/>			
Интерхолидей-БГ ЕООД			
- дружества по общ к-л	Предоставени услуги	11	-

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

Няма информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер.

Няма водени извън балансово сделки.

Явор АД не притежава дялови участия.

Информация за сключени договори за заем в качеството на заемополучател.

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 92.15% 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 31.12.2011 г.: 1 942 хил. лв.

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

През отчетния период в дружеството няма постъпили средства от извършена нова емисия ценни книжа.

Няма публикувани прогнози за финансовите резултати на дружеството.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси:

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 2011 г. не са извършвани промени в управителния орган на дружеството. На Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Явор“ АД, проведено на 29.06.2011 г., са преизбрани членовете на Съвета на директорите – Павлин Иванов Николов, Мирослав Иванов Манолов и Светослав Марчев Миладинов с мандат от пет години. На заседание на Съвета на директорите от 29.06.2011 г. са преизбрани Председателя на СД – Павлин Иванов Николов и изпълнителния член – Изпълнителен директор – Мирослав Иванов Манолов.

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите, през 2011 г. са в размер на:

- Павлин Иванов Николов – Председател на Съвета на директорите – 6750 лв.
- Светослав Марчев Миладинов – член на Съвета на директорите – 6750 лв.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 31500 лв.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 247 АЛ.2 Т.4 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. 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
- "ИНТЕРКОМ РЕСУРС" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ОЙЛ" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ГЛАС" 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" ООД - гр. Варна – като управител
- "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ООД - гр. Варна – като управител
- "ВОДНО СТОПАНСТВО" ЕАД - гр. София – като член на СД
- "БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА" ЕАД - гр. Варна – изп. директор
- "ЯВОР" АД – гр. Варна – като член на СД
- "ПОРТ СТРОЙ" ЕООД – гр. Варна – като управител
- "ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ" АД - гр. Варна – изп. директор

- "ТРИМЕТКОМ" АД – член на СД

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 СПЕД" ООД – гр. Варна
 - "ТРИМЕТКОМ" АД – гр. Варна
3. Участие в управлението на следните дружества:
 - "ИНТЕРКОМ ОЙЛ" ООД- гр. Варна - като управител
 - "ИНТЕРКОМ ГЛАС" ООД- гр. Варна - като управител
 - "ЯВОР" АД – гр. Варна – член на СД
 - "БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА" ЕАД – като член на СД
 - "ИНТЕРТРЕЙД КАМПЪНИ" ООД – гр. Варна – като управител
 - "ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ" АД – член на СД
 - "БУЛМЕКСТРЕЙД" ООД – гр. София – като управител
 - "ТРИМЕТКОМ" АД – член на СД

Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31.12.2011 г.:

Председателят на СД - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 92.15 % (т.е. 13 896 360 броя акции).

Няма известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Няма висящи съдебни, административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10% от собствения капитал на Явор АД.

Промени в цената на акциите на дружеството през отчетния период:

Цена на акциите в началото на 2011 г.	0.499 лв.
Цена на акциите в края на 2011 г.	0.499 лв.
Максимално достигната цена през 2011 г.	0.499 лв.

Минимална цена през 2011 г.

0.200 лв.

Данни за директора за връзки с инвеститора:

Светлана Симеонова Гетова

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

Тел: 052 500 317

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение 11:

„Явор” АД е с основен капитал в размер на 15 079 958 лева, разпределен в 15 079 958 поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 15 079 958.

1. „Интерком груп” ООД пряко и непряко притежава 13 896 360 броя акции, което представлява 92.15% от капитала на „Явор” АД.
2. Други юридически и физически лица притежават 1 183 598 броя акции – 7.85 % от капитала на дружеството.

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.

Капиталът на “Явор” АД е в един клас акции: обикновени поименни безналични акции. Всяка обикновена поименна безналична акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент при разпределяне на печалбата и право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на дружеството.

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

Няма акции на дружеството, заложи в негова полза от акционери.

В устава не са предвидени преференции за лица при увеличение на капитала, нито са емитирани или договаряни опции или друг вид права за закупуване на акции от определени лица.

Право на дивидент имат всички акционери. За последните 3 финансови години не са разпределяни дивиденти. Решенията за това са взети на годишните общи събрания на акционерите.

Изпълнителен Директор:


Мирослав Манолов
