

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА  
ПРЕЗ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 Г.**

**I. Информация за важни събития през периода 1 Юли 2009 година – 30 Септември 2009 година:**

**1. На 29.09.2009 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:**

1.1. 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 2 000 000 (Два милиона) евро:

Страни по сделката

Заемател – “Явор” АД;

Заемодател – “Интерком груп” ООД

Предмет на сделката

“Интерком груп” ООД предоставя на “Явор” АД инвестиционен заем в размер на 2 (два) милиона евро (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 (2 000 000 евро) и дължимата за ползването на заема лихва (320 000 евро), а именно 2 320 000 евро или около 4 537 526 лева.

Други съществени условия на предложената сделка

Заемът се отпуска за срок от 2 (две) години от датата на сключване на договора за заем. Срещу ползването на Заема “Явор” АД ще дължи проста годишна лихва в размер на 8% 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.

Лица, в чиято полза се сключват сделките

Предложената сделка е в полза на “Явор” АД.

1.2. Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна овластява членовете на съвета на директорите на дружеството да сключат следната сделка от името на дружеството:

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 – търговска банка, която предстои да бъде допълнително определена от “Интерком груп” ООД измежду посочените по-долу банките;

Лице, чието задължение се обезпечава – “Интерком груп” ООД.

#### Предмет на сделката

“Явор” АД се съгласява да обезпечи бъдещо задължение на “Интерком груп” ООД в размер до 10 000 000 (Десет милиона) евро, произтичащо от банков кредит, който “Интерком груп” ООД възнамерява да получи от българска търговска банка (наричано по-долу “Обезпечението”). Предоставянето на това Обезпечение се състои в учредяването на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на “Явор” АД:

а) земя 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 1-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, 1-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.

Обезпечението ще бъде учредено само ако и доколкото “Интерком груп” ООД има нужда от обезпечаване на посочения по-горе кредит и не може да осигури това обезпечаване със собствени средства.

#### 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: 7 807 201,04 лв.

#### Други съществени условия на предложената сделка:

Кредитът на “Интерком груп” ООД, който се обезпечава, ще бъде за срок от до 10 години и ще бъде отпуснат от българска търговска банка. С оглед постигането на гъвкавост и договарянето на най-изгодни условия за кредитополучателя изборът на конкретна банка – кредитодател ще бъде направен непосредствено преди сключването на договора за кредит. Независимо от това договорът за кредит ще бъде сключен с някой от следните търговски банки:

- “Уни Кредит Булбанк” АД;
- “Юробанк И Еф Джи България” АД;

- “Обединена българска банка” АД;
- “Райфайзенбанк (България)” ЕАД;
- “Банка ДСК” ЕАД;
- “Сосиете Женерал Експресбанк” АД.

В зависимост от обезпечителните нужди на “Интерком груп” ООД, учредените от “Явор” АД ипотечи ще обезпечават част от отпуснатия на “Интерком груп” ООД кредит, но при необходимост могат да обезпечават и целия размер на кредита.

Договорът за кредит ще бъде сключен при стандартни за този тип кредити пазарни условия.

Лица, в чиято полза се сключват сделките

Сделката се сключва в полза и на двете страни.

2. Във връзка с решение взето на 29.09.2009 г. на Общо събрание на акционерите, на 30.09.2009 г. се сключи договор за заем между Явор АД и Интерком груп ООД, при условията, съгласно взетото решение.

3. На 17.08.2009 г. Явор АД, гр. Варна започна изграждането 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 около 1 млн. евро.

II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2009 година – 30 Септември 2009 година, с натрупване:

1. На 15.06.2009 г. бе проведено Годишно общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети решения за: промяна на адреса на управление на дружеството; решение за разпределение на печалбата за 2008 г.; решение да не се разпределя дивидент;

2. На 19.06.2009 г. Явор АД - Варна откри новопостроения Търговски център в гр. Варна със сто процента заетост на търговските площи. Общата разгъната площ на Търговския център е 7000 кв. м. Обектът е изграден за по-малко от единадесет месеца.

3. На 29.09.2009 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:

1.1. 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 2 000 000 (Два милиона) евро:

Страни по сделката

Заемател – “Явор” АД;

Заемодател – “Интерком груп” ООД

### Предмет на сделката

“Интерком груп” ООД предоставя на “Явор” АД инвестиционен заем в размер на 2 (два) милиона евро (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 (2 000 000 евро) и дължимата за ползването на заема лихва (320 000 евро), а именно 2 320 000 евро или около 4 537 526 лева.

### Други съществени условия на предложената сделка

Заемът се отпуска за срок от 2 (две) години от датата на сключване на договора за заем. Срещу ползването на Заема “Явор” АД ще дължи проста годишна лихва в размер на 8% 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.

### Лица, в чиято полза се сключват сделките

Предложената сделка е в полза на “Явор” АД.

1.2. Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна овластява членовете на съвета на директорите на дружеството да сключат следната сделка от името на дружеството:

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 – търговска банка, която предстои да бъде допълнително определена от “Интерком груп” ООД измежду посочените по-долу банките;

Лице, чието задължение се обезпечава – “Интерком груп” ООД.

### Предмет на сделката

“Явор” АД се съгласява да обезпечи бъдещо задължение на “Интерком груп” ООД в размер до 10 000 000 (Десет милиона) евро, произтичащо от банков кредит, който “Интерком груп” ООД възнамерява да получи от българска търговска банка (наричано по-долу “Обезпечението”). Предоставянето на това Обезпечение се състои в учредяването на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на “Явор” АД:

а) земя 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 1-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, 1-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.

Обезпечението ще бъде учредено само ако и доколкото “Интерком груп” ООД има нужда от обезпечаване на посочения по-горе кредит и не може да осигури това обезпечаване със собствени средства.

#### 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: 7 807 201,04 лв.

#### Други съществени условия на предложената сделка:

Кредитът на “Интерком груп” ООД, който се обезпечава, ще бъде за срок от до 10 години и ще бъде отпуснат от българска търговска банка. С оглед постигането на гъвкавост и договарянето на най-изгодни условия за кредитополучателя изборът на конкретна банка – кредитодател ще бъде направен непосредствено преди сключването на договора за кредит. Независимо от това договорът за кредит ще бъде сключен с някой от следните търговски банки:

- “Уни Кредит Булбанк” АД;
- “Юробанк И Еф Джи България” АД;
- “Обединена българска банка” АД;
- “Райфайзенбанк (България)” ЕАД;
- “Банка ДСК” ЕАД;
- “Сосиете Женерал Експресбанк” АД.

В зависимост от обезпечителните нужди на “Интерком груп” ООД, учредените от “Явор” АД ипотечи ще обезпечават част от отпуснатия на “Интерком груп” ООД кредит, но при необходимост могат да обезпечават и целия размер на кредита.

Договорът за кредит ще бъде сключен при стандартни за този тип кредити пазарни условия.

#### Лица, в чиято полза се сключват сделките

Сделката се сключва в полза и на двете страни.

**4. Във връзка с решение взето на 29.09.2009 г. на Общо събрание на акционерите, на 30.09.2009 г. се сключи договор за заем между Явор АД и Интерком груп ООД, при условията, съгласно взетото решение.**

5. На 17.08.2009 г. Явор АД, гр. Варна започна изграждането 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 около 1 млн. евро.

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

През изминалия отчетен период / м. януари – м. септември 2009 год./ дружеството продължава с изпълнението на инвестиционните си проекти – довършителни работи, свързани с въведения в експлоатация в края на месец юни Търговски център Явор, основно по отношение на инфраструктурните подобрения и вътрешните комуникации и започналото през м. август строителство на жилищен комплекс в местността Манастирски рид. Тези дейности намират отражение в Отчета за финансовото състояние на дружеството в продължаващото нарастване на стойността на дълготрайните активи и материалните запаси, и по-конкретно на незавършеното строителство.

Основен източник на доходи през последното тримесечие, както и от началото на годината са приходите от отдаване под наем на Търговски център Явор, които възлизат на 171 хил. лв., 156 хил. от които са реализирани през периода м. юли – м. септември 2009 год. Въпреки, че дружеството е договорило сто процента от наличните търговски площи, поради нестабилната икономическа ситуация през 2009 год., влияеща особено негативно върху пазара на недвижими имоти, включително чрез задържане ниското равнище на цените на наемите, не съществуват предпоставки за достигане на положителна норма на печалба от експлоатацията на Търговски център Явор поне в рамките на текущата година.

Запазва се темпът на нарастване на общия обем на оперативните разходи спрямо съпоставимите отчетни периоди на 2008 год. – с 176.6 % за периода м. 01 – м. 09 и близо 4 пъти на тримесечна база спрямо третото тримесечие на 2008 год. Тази тенденция се обуславя от променения обем и характер на осъществяваната дейност, както и от големия размер на еднократните разходи за оборудване и обзавеждане на Търговски център Явор, чиито относителен дял през второто тримесечие на разглеждания период надхвърля 40 % от общите разходи за дейността.

По отношение структурата на разходите по икономически елементи през отчетния период все още преобладава дялът на материалните разходи, въпреки, че през последното тримесечие се наблюдава намаление на относителното им тегло за сметка на разходите за амортизации.

Структура на разходите	м.01 – м.09 2009г.	м.01 – м.09 2008г.	м.07 – м.09 2009г.	м.04 – м.06 2009г.
Разходи за материали	30	5	12	57
Разходи за външни услуги	22	24	21	22
Разходи за амортизации	21	5	42	2
Разходи за персонала	19	61	14	16

Балансова стойност на продадените активи	4	-	8	-
Други разходи	4	5	3	3
<b>Всичко разходи за дейността = 100%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Относително постоянен остава делът на разходите за външни услуги, като за последните девет месеца отново най-голям е размерът /над 45 %/ на разходите, свързани с подобряване на инфраструктурата и вътрешните комуникации на Търговския център и на разходите за рекламни услуги. Ново перо със значителна тежест в общия обем на разходите за външни услуги през периода, завършващ на 30.09.2009г. са разходите за поддръжка на новопридобитите активи – 24 %. Сериозен спад през последното тримесечие спрямо периода до 30.06.2009г. отбелязват разходите за административни услуги.

В следствие нарасналия обем на разходите за дейността, както еднократни по въвеждането на новия обект, така и обичайно свързани с експлоатацията му и поради все още ниската на този етап възвращаемост на направените инвестиции, дружеството приключва периода, завършващ на 30 септември 2009 год. с отрицателен финансов резултат – нетна загуба в размер на 506 хил. лв.

Въпреки продължаващото понижаване на оборотния си капитал основно поради намалението на текущите активи (основно търговски и други вземания), към датата на отчета дружеството запазва доброто си финансово състояние от гледна точка на ликвидността си. Показателите му бележат незначителен спад, като известен риск би могъл да съществува единствено по отношение на бързата ликвидност в случай, че кредитните периоди, предоставяни на клиентите започнат да надвишават кредитните периоди, предоставяни от доставчиците му. При сегашната структура на вземанията и задълженията и поддържаната добра събираемост, дружеството не изпитва затруднения при посрещане на текущите си финансови задължения.

- Текущ коефициент – 3.71
- Коефициент за (бърза) ликвидност – 0.79
- Коефициент за незабавна ликвидност – 0.14

През първите шест месеца на отчетния период дружеството финансираше дейността си изцяло със собствени средства. Близките до нула показатели за задължнялост са индикатор за добра дългосрочна платежоспособност, която дава възможност започнатите нови проекти да бъдат финансирани чрез използване на външни източници.

#### Показатели към 30.09.2009г.

Общи активи	15818
Дългосрочни заеми	366
Текущи пасиви	671
Собствен капитал (Средства на акционерите)	<u>14781</u>

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.07

- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.07
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.07

#### 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 3.71 на база общи текущи активи до 0.14 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.

**V. През периода 1 Юли 2009 година – 30 Септември 2009 година е сключена следната сделка между свързани лица:**

**На 30.09.2009 г. Интерком груп ООД – мажоритарен акционер в Явор АД, предава в собственост на Явор АД сумата 2 000 000 евро, при възнаграждение под формата на проста годишна лихва върху заемната сума в размер на 8%, за срок до две години от сключване на договора, падеж – 30.09.2011 г..**

29 Октомври 2009 година



Мирослав Манолов  
Изпълнителен Директор

