

**МАТЕРИАЛИ ПО ДНЕВНИЯ РЕД  
НА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА “ЯВОР” АД, ГР. ВАРНА,  
насрочено на 4 Октомври 2012 г.**

по т. първа от дневния ред:

**Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЗК за сключването на сделка за предоставяне на обезпечение от страна на „Явор” АД.**

Предложение за решение на Съвета на директорите:

“Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна овластява членовете на съвета на директорите и Изпълнителния член 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 – „Райфайзенбанк /България/ ЕАД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, р-н Средец, ул. „Гогол” № 18-20;

Лице, чието задължение се обезпечавя – “Интерком груп” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 103238730, седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Кръстю Мирски” 17, в качеството му на кредитополучател по договор за банков кредит, който ще бъде сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД и солидарните длъжници по същия кредит:

а) „Мегапрофил ИГ” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 117655207, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, ПК 7009, Източна промишлена зона;

б) „Лавина ИГ” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 128578630, със седалище и адрес на управление: гр. Ямбол, ПК 8600, ул. „Димитър Благоев”, бл. 17, вход А, ет.2, ап.8;

в) „Интерком профил” ЕООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 127561222, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ПК 9000, ул. „Кръстю Мирски” 17 и

г) Павлин Иванов Николов, с ЕГН 6512025642, с лична №641074007, издадена на 13.10.2010 г. от МВР – Варна, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Граф Игнатиев” 34, ап.3.

Лицето, чието задължение се обезпечава – “Интерком груп” ООД, притежава пряко и чрез свързани лица 13 696 360 бр. акции от капитала на “Явор” АД или 90.82% от гласовете в общото събрание на дружеството, поради което същото е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК.

„Интерком груп” ООД притежава:

- 60% от гласовете в общото събрание на „Мегапрофил ИГ” ООД (солидарен длъжник по договор за банков кредит, който ще бъде сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД);

- 51% от гласовете в общото събрание на „Лавина ИГ” ООД (солидарен длъжник по същия кредит);

- 100% от гласовете в общото събрание на „Интерком профил” ЕООД (солидарен длъжник по същия кредит),

Поради което „Интерком груп” ООД е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от ЗППЦК.

Павлин Иванов Николов - солидарен длъжник по същия кредит, е член и Председател на Съвета на директорите на „Явор” АД и притежава 62% от гласовете в общото събрание на „Интерком груп” ООД, поради което същия е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 и 3 от ЗППЦК.

### **Предмет на сделката**

“Явор” АД се съгласява да обезпечи бъдещо задължение на “Интерком груп” ООД, в качеството му на кредитополучател и на „Мегапрофил ИГ” ООД, „Лавина ИГ” ООД, „Интерком профил” ЕООД и Павлин Иванов

Николов, в качеството им на солидарни длъжници, в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, произтичащо от договор за банков кредит, който ще бъде сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД (наричано по-долу “Обезпечението”).

Цените (в това число лихви, такси, комисиони и др. под.), дължими от кредитополучателя, във връзка с ползвания кредит, ще бъдат уговорени в Договора за банков кредит. Договорът за кредит с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД ще бъде сключен при стандартните за този тип кредити пазарни условия, включително размера на уговорените лихви, комисиони, такси, наказателни лихви и разноски.

Срок на кредита: 18 +18 месеца.

Кредитът ще се усвоява за лимит за акредитиви и банкови гаранции.

Договорът за кредит ще съдържа стандартните клаузи за този вид кредит, които се предлагат от „Райфайзенбанк (България)” ЕАД.

Предоставянето на това Обезпечение се състои в сключването на договор с “Интерком груп” ООД и учредяването на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на “Явор” АД:

а) земя: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27 в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ по скица 3841кв.м., идентичен с УПИ I-210 (урегулиран поземлен имот първи римско, двеста и десет), отреден за търговски комплекс, находящ се в гр. Варна, район Младост, кв. 11 (единадесет), по плана на I-ви (първи) микрорайон, с площ 3846 (три хиляди осемстотин четиридесет и шест) кв. м., при граници на имота: бул. Република, бул. Цар Освободител и улици;

б) сграда с идентификатор 10135.3512.27.1 в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК със застроена площ съгласно скица – 985кв.м., на 4 етажа, с предназначение: сграда за търговия, представляваща търговски комплекс, находящ се в УПИ I-210 “за търговски комплекс”, кв. 11, ж.к. Младост, I-ви микрорайон, гр. Варна, изграден върху посочения УПИ съгласно Разрешение за строеж № 91 от 8.07.2008 г., с вписана бележка за допуснато изменение в одобрения

инвестиционен проект по време на строителството, на основание чл. 154, ал. 5 от Закона за устройство на територията на 5.06.2009 г. от главен архитект на община Варна – за “Търговски комплекс и сградно кабелно захранване” и Разрешение за строеж № 260/ГИ/29.09.2008 г. от директор Дирекция “ИИБ” на община Варна – за “Водопроводно и канализационно отклонение” и въведен в експлоатация, с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 63/22.06.2009 г., издадено от главния архитект на община Варна.

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

Недвижимите имоти, върху които се предлага да се учреди ипотека, са свободни от тежести. Ако бъде предоставено предлаганото Обезпечение, това ще бъде първа по ред (и единствена) ипотека върху недвижимите имоти.

### **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, съгласно последния одитиран финансов отчет на “Явор” АД. Съгласно оценката на земята и сградата, които се предоставят като обезпечение, изготвена от независим експерт – “Булекс консулт” ЕООД, дружество, специализирано в изготвянето на оценки на недвижими имоти, предприятия и др., справедливата пазарна стойност на посочените недвижими имоти е в размер на 11 766 400 лева.

Така определената стойност на сделката превишава прага от 2 % от стойността на активите на “Явор” АД, както съгласно последния одитиран финансов отчет, така и според последния изготвен финансов отчет на дружеството (чл. 114, ал. 1, т. 1, б. “б” от ЗППЦК):

а) 11 766 400 лв. съставляват около 87.56 % от активите на дружеството съгласно последния одитиран финансов отчет към 31 декември 2011 г. (13 438 710 лв.);

б) 11 766 400 лв. съставляват около 90.50 % от активите на дружеството съгласно последния изготвен финансов отчет към 30 юни 2012 г. (13 001 970 лв.).

Поради това Съветът на директорите на дружеството трябва да бъде предварително овластен от общото събрание на акционерите на "Явор" АД, за бъдат учредени ипотечи върху описаните по-горе недвижими имоти.

#### **Други съществени елементи на предложената сделка.**

Предоставянето на обезпечението от „Явор” АД за задълженията по Договора за банков кредит е възмездно, и ще се осъществи съгласно договор, който ще бъде сключен между "Интерком груп" ООД и „Явор” АД. Проект на този договор е приложен към настоящия доклад и съставлява неразделна част от него. Съгласно уговореното в договора между "Интерком груп" ООД и „Явор” АД, „Явор” АД ще получи възнаграждение от кредитополучателя "Интерком груп" ООД в размер на 2 % от сумата по кредита, годишно. Възнаграждението се начислява върху главницата по кредита в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, на годишна база и независимо от това какъв е усвоеният/непогасеният размер по кредита.

За обезпечаване на всички вземания на „Явор” АД по договора с "Интерком груп" ООД, които ще възникнат при реализацията на банковият кредит или на част от него или по повод заплащане на дължимото възнаграждение, "Интерком груп" ООД се задължава да осигури учредяването в полза на „Явор” АД следните обезпечения:

а) първи по ред залог върху 120 000 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ИНТЕРКОМ ШИПИНГ" ЕООД, ЕИК 103969945, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

б) първи по ред залог върху 25 500 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 50 лева, от капитала на "ЛАВИНА ИГ" ООД, ЕИК 128578630, представляващи 51 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

в) първи по ред залог върху 15 210 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "МЕГАПРОФИЛ ИГ" ООД, ЕИК 117655207, представляващи 60 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

г) първи по ред залог върху 4 000 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "АЙ ВИ СЕЙЛИНГС" ООД,

ЕИК 103550712, представляващи 50 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

д) първи по ред залог върху 2 752 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ТРАКИЯ - РЕСУРС" ЕООД, ЕИК 115010663, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

е) първи по ред залог върху 50 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ЕООД, ЕИК 127561222, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

ж) първи по ред залог върху 74 822 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ИНТЕРКОМ РОУД" ЕООД, ЕИК 102659922, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

з) първи по ред залог върху 7 150 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "ИНТЕРХОЛИДЕЙ-БГ" ЕООД, ЕИК 201314415, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

и) първи по ред залог върху 228 000 бр. акции, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ЗАВОД ЗА АВТОМАТИКА И ТЕЛЕМЕХАНИКА" ЕАД, ЕИК 130195112, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

й) първи по ред залог върху 653 641 бр. акции, всеки един с номинална стойност от 1 лев, от капитала на "ВОДНО СТОПАНСТВО" ЕАД, ЕИК 831641752, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД.

Общата номинална стойност на предоставените като обезпечение дружествени дялове и акции е в размер на 8 825 381 лева.

Естеството на интереса на заинтересуваните лица по сделката "Интерком груп" ООД и Павлин Иванов Николов, както и на солидарните длъжници е свързано с евентуалното обезпечаване на тяхното задължение към съответната банка – кредитодател.

**Целесъобразност и икономическа изгода на предлаганата сделка**

Съветът на директорите счита, че предложената сделка е целесъобразна и икономически изгодна за “Явор” АД. Обстоятелствата, свързани с предлаганата сделка, които обуславят целесъобразността и икономическата изгода за “Явор” АД от предоставянето на посоченото обезпечение, са разгледани в доклада на СД на „Явор” АД.

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

Предвид аргументите, изложени в т. 1.5., сделката се сключва в полза на всички страни, като „Явор” АД получава възнаграждение за даването на обезпечението и получава като обезпечение залог върху дружествени дялове, описани по-горе, както и по-общата изгода, описана в т. 1.5. по-горе, “Интерком груп” ООД и солидарните длъжници по кредита получават обезпечение за задълженията си, а „Райфайзенбанк /България/” ЕАД получава обезпечение на вземанията си по договора за кредит.”

**Приложени материали:** Мотивиран доклад на съвета на директорите на дружеството по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, Експертна оценка по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК и Проект на договор между „Явор” АД и „Интерком груп” ООД.



**Мирослав Манолов**  
**Изпълнителен директор на “Явор” АД, гр. Варна**