

## ПРОТОКОЛ

### ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "ЯВОР" АД, гр. ВАРНА

Днес, 20.10.2011 г., в гр. Варна, бул. Република № 117, се проведе Извънредно Общо събрание на акционерите на "Явор" АД.

Заседанието бе открито в 11.00 часа от г-н Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор.

Г-н Мирослав Манолов констатира, че събранието е законно свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието със съдържанието по чл. 223, ал. 4 ТЗ и чл. 115, ал. 2 ЗППЦК е обявена в търговския регистър при Агенцията по вписванията на 13.09.2011 г. и чрез информационната агенция „Инвестор БГ“ на 16.09.2011 г., с което е спазен минималният законов срок съгласно чл. 115, ал. 4 ЗППЦК. Поканата, заедно с материалите по чл. 224 ТЗ по дневния ред, са предоставени на 12.09.2011 г. на "Централен депозитар" АД и на 12.09.2011 г. - на Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД, по реда и в срока на чл. 115, ал. 5 ЗППЦК; публикувани са на Интернет страницата на дружеството, както и са предоставени на разположение на акционерите в офиса на дружеството на адрес: гр. Варна, бул. Република № 117 по реда и в срока на чл. 224 ТЗ.

Г-н Мирослав Манолов обяви, че за участие в събранието са регистрирани 13541674 броя обикновени безналични акции, които представляват 89.799 % от капитала на дружеството и от гласовете в Общото събрание. Налице е предвиденият в чл. 27 от Устава кворум за вземане на решения от Общото събрание.

Г-н Мирослав Манолов уведоми присъстващите акционери, в съответствие с изискването на чл. 116, ал. 7 от ЗППЦК, че в обявения в Поканата срок е постъпило едно пълномощно за представляване на един акционер – юридическо лице, притежаващо общо 13515316 броя акции, съставляващи 89.624 % от капитала на дружеството, което отговаря на изискванията на чл. 116 ЗППЦК.

На Общото събрание присъстват следните членове на Съвета на директорите, които не са акционери в Дружеството и нямат право на глас:

1. Мирослав Иванов Манолов
2. Светослав Марчев Миладинов

Г-н Мирослав Манолов обяви, че са налице всички изисквания на закона и устава за редовно протичане на общото събрание на акционерите и вземане на решения от него.

Г-н Мирослав Манолов предложи за ръководство на събранията да бъдат избрани следните лица: за Председател – Светлана Симеонова Гетова, за Секретар – Росица Георгиева Наумова; и за Преброители на гласовете – Венета Илиева Герджикова и Росица Георгиева Наумова.

Г-н Мирослав Манолов подложи на гласуване направеното предложение.

**1. За Председател – Светлана Симеонова Гетова**

**Резултати от гласуването:**

*Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 13541674 броя акции, представляващи 89.799% от капитала;*

*Общ брой на действително подадените гласове: 13541674 броя;*

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ЗА”:** 13541674 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал;

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ПРОТИВ”:** няма;

**„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”:** няма.

След проведеното гласуване Общото събрание:

**ИЗБИРА** Светлана Симеонова Гетова за Председател на заседанието.

**2. За Секретар – Росица Георгиева Наумова;**

**Резултати от гласуването:**

*Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 13541674 броя акции, представляващи 89.799% от капитала;*

*Общ брой на действително подадените гласове: 13541674 броя;*

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ЗА”:** 13541674 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал;

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ПРОТИВ”:** няма;

**„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”:** няма.

След проведеното гласуване Общото събрание:

**ИЗБИРА** Росица Георгиева Наумова за секретар на заседанието.

**3. За Преброители:**

**1. Венета Илиева Герджикова и Росица Георгиева Наумова**

**Резултати от гласуването:**

*Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 13541674 броя акции, представляващи 89.799% от капитала;*

*Общ брой на действително подадените гласове: 13541674 броя;*

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ "ЗА": 13541674 броя акции,**  
*представляващи 100 % от представения капитал;*  
**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ "ПРОТИВ": няма;**  
**„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“: няма.**

След проведеното гласуване Общото събрание:

**ИЗБИРА** Венета Илиева Герджикова и Росица Георгиева Наумова  
за преброители на гласовете.

Други предложения не бяха направени.

<b>ОБЩОТО СЪБРАНИЕ ПРИЕ СЛЕДНИТЕ ПРОЦЕДУРНИ РЕШЕНИЯ:</b>
<p><b>1. Избира за председател на заседанието на Общото събрание Светлана Симеонова Гетова</b></p> <p><b>2. Избира за секретар на заседанието на Общото събрание Росица Георгиева Наумова</b></p> <p><b>3. Избира за преброители на заседанието на Общото събрание Венета Илиева Герджикова и Росица Георгиева Наумова</b></p>

Възражения по приетите решения не постъпиха.

Избраните лица заеха местата си.

Председателят на събранието направи кратки разяснения за начина на гласуване по решенията, които предстоят да се вземат. Председателят на събранието направи предложение, в случай, че акционерите имат предложения за решения, различни от направените в поканата за свикване на Общото събрание и в материалите по дневния ред, да ги представят при започване на обсъждането на съответната точка от дневния ред, като писмените предложения да се депозират при председателя на събранието, а всеки акционер има възможност да направи предложение и в устна форма или кратко изказване по всяка точка от дневния ред. Допълнителни въпроси и изказвания на акционери, несвързани с дневния ред, могат да бъдат правени в края на заседанието. Председателят на събранието подложи на гласуване направеното предложение:

**Резултати от гласуването:**

**Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 13541674 броя акции, представляващи 89.799% от капитала;**

**Общ брой на действително подадените гласове: 13541674 броя;**

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ "ЗА": 13541674 броя акции,**  
*представляващи 100 % от представения капитал;*  
**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ "ПРОТИВ": няма;**

**„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“: няма.**

Решението се приема с мнозинство от 100 % от представения капитал.

След проведеното гласуване,

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
ПРИЕ СЛЕДНОТО  
ПРОЦЕДУРНО РЕШЕНИЕ:**

В случай, че акционерите имат предложения за решения, различни от направените в поканата за свикване на Общото събрание и в материалите по дневния ред, да ги представят при започване на обсъждането на съответната точка от дневния ред, като писмените предложения да се депозират при председателя на събранието, а всеки акционер има възможност да направи и предложение в устна форма или кратко изказване по всяка точка от дневния ред. Допълнителни въпроси и изказвания на акционери, несвързани с дневния ред, могат да бъдат правени в края на заседанието.

Председателят на събранието напомни изискванията на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, че Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 от Търговския закон, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

Председателят на събранието уведоми акционерите, че на адреса на управление на дружеството няма постъпили допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 7 ЗППЦК.

Председателят на събранието посочи, че след като на днешното заседание не присъстват всички акционери, то следва да се проведе при дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание, обявена в търговския регистър на 13.09.2011 г. и предложи на акционерите да приемат предварително обявения дневен ред.

**Резултати от гласуването:**

**Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 13541674 броя акции, представляващи 89.799% от капитала;**

**Общ брой на действително подадените гласове: 13541674 броя;**

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ЗА”: 13541674 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал;**

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ПРОТИВ”: няма;**

**„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“: няма.**

Решението се приема с мнозинство от 100 % от представения капитал.

Други предложения не бяха направени.

### **РЕШЕНИЕ:**

**Заседанието на Общото събрание да се проведе при следния**

### **ДНЕВЕН РЕД:**

1. Изслушване и приемане на мотивиран доклад на Съвета на директорите на Дружеството, съгласно чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

**Проект за решение:** „Общото събрание на акционерите приема представения от Съвета на директорите мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК за целесъобразността и условията на предлаганите с него сделки по чл.114, ал.1, т.1 във връзка с чл.114, ал.4 от ЗППЦК и по чл.114, ал.1, т.2 от с.з.“.

2. Вземане на решение за овластяване на Съвета на директорите и на Изпълнителния член на Дружеството за сключване на предложените с приетия мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК сделки.

**2.1.Проект за решение:** „Общото събрание на акционерите "Явор" АД овластява Съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството за сключването на посочения в материалите по дневния ред договор за заем по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК при условията, изложени в съдържащия се в материалите по дневния ред доклад на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на закона. " "

**2.2.Проект за решение:** „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 /четиристотин 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.“

Председателят предложи да се премине към разглеждане на точките от дневния ред.

### **РАЗИСКВАНИЯ И РЕШЕНИЯ ПО СЪЩЕСТВО:**

#### **По т. 1 от дневния ред:**

1. Изслушване и приемане на мотивиран доклад на Съвета на директорите на Дружеството, съгласно чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Председателят на Общото събрание прочете Доклада по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК на Съвета на директорите за целесъобразността и условията на предлаганите с него сделки по чл.114, ал.1, т.1 във връзка с чл.114, ал.4 от ЗППЦК и по чл.114, ал.1, т.2 от с.з. (докладът е част от материалите по чл.224 ТЗ от дневния ред на Общото събрание):

„ До акционерите на "ЯВОР" АД, гр. Варна

## ДОКЛАД

### НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "ЯВОР" АД

**Относно:** Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в резултат на която възниква задължение за дружеството към заинтересувани лица, и на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, в която участват заинтересувани лица и в резултат на която дружеството придобива дълготрайни активи - сделките са предложени за одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството на заседание, насрочено за 20 октомври 2011 г., а при липса на кворум на тази дата - за 24 ноември 2011 г.

#### УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен с решение от 09 септември 2011г. от съвета на директорите на "Явор" АД, гр. Варна, в съответствие с изискването и в срока по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2). Настоящият доклад на съвета на директорите на дружеството, представлява част от материалите по дневния ред на общото събрание на акционерите, насрочено за 20 октомври 2011 г., а при липса на кворум на тази дата - за 24 ноември 2011 г.

Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на "Явор" АД със съществените условия и целесъобразността на две сделки, а именно:

-сделка, в резултат на която "Явор" АД получава финансиране от "Интерком груп" ООД - мажоритарен акционер в "Явор" АД и заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК,

-сделка, в резултат на която „Явор” АД придобива дълготрайни активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, в която участва заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.5, т.2 от ЗППЦК - „Интерком Груп” ООД, притежаващо 100 на сто от капитала и от гласовете в общото събрание на продавача по сделката – „Водно стопанство” ЕАД,

както и с оглед вземането на информирано решение от Общото събрание по дневния ред - овластяване на Съвета на директорите и изпълнителния член на Дружеството да извърши горепосочените сделки.

#### I. Описание (условия) на предложените сделки

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

##### 1.1.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 заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК.

### **1.2. 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").

### **1.3. 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, 6. "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.

### **1.4. 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.

Естеството на интереса на заинтересуваното лице по сделката "Интерком груп" ООД е свързано с придобиването договорената за ползването на Заема лихва.

### **1.5. Целесъобразност и икономическа изгода на предлаганата сделка**

В съответствие с изменения през месец март 2008 г. предмет на дейност на "Явор" АД, основната дейност на дружеството до настоящия момент е свързана с придобиването и изграждането на недвижими имоти с цел последващата им продажба или отдаване под наем. През месец юни 2009г. дружеството успешно изгради и откри във Варна търговски център (търговски център "Явор"), търговските площи на който се отдават под наем. През 2011г. „Явор“ АД изгради и въведе в експлоатация комплекс, находящ се в гр. Варна, м-ст „Манастирски рид“, в непосредствена близост до к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, състоящ се от три жилищни сгради, с 23 на брой самостоятелни жилищни имота, от които към днешна дата се продадени 13 броя. Дружеството възнамерява да продължи изграждането на жилищни комплекси на други стратегически в страната места.

В изпълнение на тази стратегия на дружеството, предложеният Заем цели осигуряването на финансиране на "Явор" АД за закупуване на недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. "Осогово", № 50 /петдесет/, целият с площ от 462 /четиристотин 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, целият, ведно с построената в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м. Границите на имота по документи за собственост са ул. „Осогово“, Екатерина Георгиева, Метолан Левии, Михаил Митов, а по скица: ул. „Осогово“, УПИ /парцел XI-6 /единадесети за имот планоснимачен номер шест/, УПИ / парцел VIII-19 / осми за имот с планоснимачен номер деветнадесет/, УПИ /парцел/ XV / петнадесети/, изготвяне на инвестиционен проект и изграждане на жилищна сграда, строителството на която следва да приключи през месец 12.2013 г.

Съгласно издадената виза за проектиране, в имота е допустимо строителство на сграда с 8 (осем) надземни жилищни етажa със застроена площ от приблизително .2197 кв.м. Предвижда се изграждането на двустайни и тристайни апартаменти, с функционални разпределения, с вложени в

тях висококачествени материали и професионално изпълнение. Апартаментите ще се предлагат в завършен вид.

Имотът, който ще бъде закупен със средствата от Заема, и в който ще бъде построена жилищната сграда се намира в централната част на столицата – „Зона Б-4а”, в непосредствена близост до МОЛ „София” и до метростанция „Опълченска”, на 50 м от парк Св. Никола с църквата Св. Николай Софийски, Villa на ул. "Опълченска", 11 ДКЦ (поликлиника) до големи пътни артерии (бул. Тодор Александров” и „Опълченска”) и отлични транспортни комуникации. Всички тези предимства от своя страна предпоставят голям интерес от участниците в пазара на недвижими имоти, съответно бързата реализация на построените жилищни имоти.

Въпреки текущото забавяне на растежа на пазара на недвижими имоти в България като цяло, съветът на директорите счита, че строежът на гореописаната жилищна сграда ще бъде успешна инвестиция поради очаквания интерес към изгражданите обекти. Този интерес бихме отдали на взаимодействието на няколко положителни фактора: а) местонахождение на жилищната сграда – в централната част на столицата, б) постоянния прираст на населението на гр. София; в) комуникативно местоположение - лесен и бърз достъп до всички точки на гр. София (предвид непосредствената близост с метростанция „Опълченска” и предстоящото разширяване на столичното метро), г) комбинацията на високо качество на строителството (което ще постави обектите над средния пазарен сегмент) и конкурентни цени.

Не на последно място следва да се отбележи, че цените на жилищните имоти през 2011г. се стабилизират. Очаква се дори лек ръст на цените към края на годината с 2-5% като търсенето е предимно на имоти – ново строителство, с разрешение за ползване, с добро съотношение между качество /добра локация, качествени материали, добра инфраструктура и цена. Конкретно за централната част на гр.София – търсенето е в ценови диапазон 700 – 1200 евро/кв. м, в зависимост от локацията и качеството на имота.

За реализирането на така разгледания проект "Явор" АД ще се нуждае от външно финансиране. Дружеството възнамерява да осигури това финансиране чрез описания по-горе Заем. Насочването към алтернативни средства за финансиране (а не чрез банкови кредити) е продиктувано от конкретните икономически условия в страната и стеснените възможности за банково финансиране при изгодни за дружеството условия. Съответно, изборът и икономическата логика на този тип финансиране се базира на няколко основни съображения:

- преди всичко - изключително ниската цена на кредита - годишният лихвен процент от 7% върху главницата по заема е по-изгоден от лихвения процент по предлаганите към настоящия момент кредитни продукти, както на банковия, така и на извънбанковия кредитен пазар;

- лесен достъп - във връзка със световната икономическа криза и силното ѝ проявление в България, предлагането на банково финансиране е изключително стеснено (независимо от тежките за кредитополучателите условия по банковите заеми); на този фон получаването на финансиране чрез мажоритарния акционер в дружеството -"Интерком груп" ООД, е много удобна възможност за осигуряване на инвестиционния проект;

- на последно място (но не без значение) е запазването и развитието на изграденото вече трайно стратегическо партньорство с "Интерком груп" ООД.

#### **1.6. Лица, в чиято полза се сключва сделката**

Предложената сделка е в полза на "Явор" АД.

### **2. Договор за покупко – продажба на недвижим имот.**

#### **2.1. Страни по сделката**

Продавач - „Водно стопанство” ЕАД, ЕИК 831641752, със седалище и адрес на управление: гр. София , ул. “Лавеле” № 16 с едноличен собственик на капитала „Интерком Груп” ООД.

Купувач - „Явор” АД;



Заинтересувано лице - "Интерком груп" ООД - притежаващо пряко и чрез свързани лица 13 896 360 акции от капитала на "Явор" АД или 92,15% от гласовете в общото събрание на дружеството и 100% от капитала и от гласовете в общото събрание на „Водно стопанство“ ЕАД (продавач по сделката), което го прави заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от ЗППЦК.

## 2.2. Предмет на сделката

„Явор“ АД да сключи като страна – купувач, договор за покупко – продажба 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, целият, ведно с 1/3 идеална част от построената в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м. Границите на имота по документи за собственост са ул. „Осогово“, Екатерина Георгиева, Метолан Левин, Михаил Митов, а по скица: ул. „Осогово“, УПИ /парцел XI-6 /единадесети за имот планоснимачен номер шест/, УПИ / парцел VIII-19 / осми за имот с планоснимачен номер деветнадесет/, УПИ /парцел/ XV / петнадесети/.

## 2.3.Стойност на сделката

Пазарната цена на сделката е 60 700.00 лева, определена по реда на чл. 114а, ал.4 от ЗППЦК.

Съветът на директорите предлага да бъде сключена сделката при цена - 60 700.00 лева.

Оценката е извършена от дружество на независим оценител „Булекс Консулт“ ЕООД, гр. Варна, р.№ 900300043 от 20.юли 2010г., с независимия оценител Борислав Любомиров Найденов, с лиценз № 100100578/ 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти.

Стойността на сделката не надвишава 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) 60 700.00 лева съставляват около 0.36 % от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2010 г. (17 078 677 лв.).

б) 60 700.00 лева съставляват около 0.45 % от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30 юни 2011 г. (13 559 030лв.).

Съгласно чл.114, ал.4 от ЗППЦК сделки, които поотделно са под праговете по ал. 1, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1.

Към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад, прагът на сделката по т.2 от същия не надвишава прага от 2% , съгласно чл.114, ал.1, т.1, б."б" от ЗППЦК, но в съвкупност със сделката по т.1 от настоящия доклад надвишава този праг. (прагът е надвишен със сделките, сключени през последните три календарни години, страна по които е „Интерком Груп“ ООД.)

Поради това и в съответствие с разпоредбата на чл.114, ал.4 от ЗППЦК, 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 покупко-продажба с "Водно стопанство" ЕАД.

## 2.5. Целесъобразност и икономическа изгода на предлаганата сделка

„Явор“ АД е дружество с предмет на дейност придобиване и изграждане на недвижими имоти с цел последващата им продажба или отдаване под наем. Към настоящия момент дружеството е реализирало успешно сделка по продажба на парцел, с местонахождение: гр. Варна, ул. „Орех“2, УПИ № I-65 , квартал 13 по плана на 26-ти микрорайон на град Варна (2008г.). През месец юни 2009г. дружеството успешно изгради и откри във Варна търговски център (търговски център "Явор"), търговските площи на който се отдават под наем. През 2011г. „Явор“ АД изгради и

въведе в експлоатация комплекс, находящ се в гр. Варна, м-ст „Манастирски рид”, в непосредствена близост до к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, състоящ се от три жилищни сгради, с 23 броя самостоятелни жилищни имота (апартаменти), от които към днешна дата се продадени 13 броя. Дружеството възнамерява да продължи закупуването на поземлени имоти и изграждането в тях на жилищни комплекси и на други стратегически в страната места.

Придобиването на собствеността върху земята е предимство при последваща продажба на построените жилища, което се изразява в това, че на бъдещите собственици ще се продава не само застроена площ, а и земя, което ще им гарантира собствеността в дългосрочен аспект – при бъдеща промяна на РЗП, при смяна на функционалното предназначение на терена и др., ще осигури мобилност за реализиране на бъдещи проекти.

Собственици на останалите 2/3 идеални части от поземления имот, находящ се в гр. София, ул. „Осогово” №50 са Маргарита Сълова Гешева, собственик на 1/3 идеална част от поземления имот и търговско дружество „Тера -3 СО” ЕООД, собственик на 1/3 от поземления имот и на 2/3 от построената в имота сграда. Маргарита Сълова Гешева и „Тера -3 СО” ЕООД нямат качеството „заинтересувани лица” по смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.5 от ЗППЦК и сделките с тях не подлежат на предварително одобрение от общото събрание на акционерите на „Явор” АД. Сделките с тези лица ще бъдат извършени до 20.10.2011г. - датата на провеждане на общото събрание на акционерите.

Целта на дружеството е да се придобие собствеността върху целия недвижим имот, тъй като притежанието на идеални части от недвижимата собственост създава затруднения относно нейното съвместно стопанисване, управление и застрояване.

Дружеството разполага с необходимите структури и опит при инвестиционно финансиране, като проучванията на пазара в региона сочат, че проектите за изграждане на жилищни площи в момента и в краткосрочна перспектива са едни от най- рентабилните. Търсенето на жилищни имоти в централната част на гр. София, зона Б-4а, където се намира поземления имот на „Водно стопанство” ЕАД, е стабилно и цените са в диапазона от 700-1200 евро на кв.м. като през 2011г. отбелязват леки темпове на растеж. Възможността за финансиране на строителството със заемни средства от „Интерком Груп” ООД, а не чрез използване на банкови кредити ще осигури по-ниска себестойност на застроената площ и по-кратък срок за възвращаемост на инвестицията.

Имотът, който ще бъде закупен, и в който ще бъде построена жилищна сграда се намира в централната част на столицата – „Зона Б-4а”, в непосредствена близост до МОЛ „София” и до метростанция „Опълченска”, на 50 м от парк Св. Никола с църквата Св. Николай Софийски, Вила на ул. „Опълченска”, 11 ДКЦ (поликлиника) до големи пътни артерии (бул. Тодор Александров” и „Опълченска”) и отлични транспортни комуникации. Всички тези предимства от своя страна предпоставят голям интерес от участниците в пазара на недвижими имоти, съответно бързата реализация на построените жилищни имоти.

Недвижимите имоти в гр. София поддържат високи цени – това се отнася, както за земята (между 133 евро/кв.м. и 400 евро/кв.м.), така и за застроените площи (между 700 евро/кв.м. и 1200 евро/ кв.м. в централната част на столицата).

Сключването на тази сделка ще осигури на „Явор” АД възможност за печеливша и високо доходна инвестиция.

#### **1.6. Лица, в чиято полза се сключва сделката**

Сделката се сключва между две търговски дружества, което предполага извършването на независима икономическа дейност с цел печалба.

Сделката се извършва в полза на публичното дружество „Явор” АД. Дружеството ще придобие идеална част от недвижимия имот (земя и сграда) при изгодна за гр. София единична цена от 133 евро за един кв. м. земя, при пазарна цена между 133 евро – 400 евро един кв. м. земя 57 евро за кв.м. от сградата (сградата е стара и порутена, поради което стойността ѝ е много ниска). Заедно с придобиването на останалите 2/3 идеални части от имота дружеството ще придобие собственост върху целия недвижим имот (земя и сгради) и след изработване на инвестиционен проект в поземления имот ще се извърши строителство на жилищна сграда.

Всички инвестиции ще бъдат извършени със заемни средства, предоставени съгласно т.1 от настоящия доклад от „Интерком Груп“ ООД, с цел по-нисък лихвен процент, съответно по-ниска себестойност на застроената площ.

Цените на жилищните имоти в района, в който ще се извършва строителството, са с перспектива за растеж в близките две до три години, а търсенето в тази част на столицата е стабилно, В случай на продажба на построените жилищни имоти пазарната им цена ще е между 700-1200 евро, отнесено към един квадратен метър разгъната застроена площ, което ще осигури на дружеството печалба в краткосрочен аспект, кратък срок за възвращаемост на инвестицията, а от там и средства за бъдещи инвестиции.

Продавачът „Водно стопанство“ ЕАД не извършва строителна дейност, а в същото време притежава само идеална част от имот, който е с възможност за застрояване, но притежанието на идеални части от недвижимата собственост създава затруднения относно нейното съвместно стопанисване и управление, застрояване и реконструкция. В този смисъл ползата от продажбата на притежаваната от „Водно стопанство“ ЕАД идеална част от недвижимия имот се изразява в получаване на приходи от продажбата и използването им за дейността на дружеството.

Ползата за заинтересуваното лице - „Интерком Груп“ ООД, в качеството му на едноличен собственик на капитала на продавача „Водно стопанство“ ЕАД, се състои във възможността за реализиране на дивиденди, вследствие реализираните от продажбата приходи и използването им за икономическата дейност на продавача.

По изложените съображения Съветът на директорите на “Явор” АД предлага на акционерите на дружеството да гласуват в насроченото за 20 октомври 2011 г. Общо събрание, решение по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК за сключване на описаните по-горе сделки.

Съветът на директорите обръща внимание на акционерите, заинтересувани лица, че съгласно разпоредбите на ЗППЦК няма да могат да упражняват правото си на глас при вземане на решенията на общото събрание на акционерите относно посочените в този доклад сделки.

#### Приложение:

1. Оценка на недвижим имот - 1/3 идеална част от недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. “Осогово”, № 50 /петдесет/, целият с площ от 462 /четиристотин шестдесет и два/ кв.м., представяващ УПИ X-5 от квартал 180 по плана на град София, местността „Зона Б – 4а / четири „а“/ Западно и-ние, целият, ведно с 1/3 идеална част от построената в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м., изготвена от независим оценител „Булекс Консулт“ ЕООД, гр. Варна, р.№ 900300043 от 20.юли 2010г., с независимия оценител Борислав Любомиров Найденов, с лиценз № 100100578/ 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти. ”

Председателят прочете предложението за решение на Съвета на директорите по т. първа от дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание и материалите по дневния ред, както следва:

„Общото събрание на акционерите приема представения от Съвета на директорите мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК за целесъобразността и условията на предлаганите с него сделки по чл.114, ал.1, т.1 във връзка с чл.114, ал.4 от ЗППЦК и по чл.114, ал.1, т.2 от с.з.“

Председателят на ОС даде възможност на акционерите да направят други предложения по т.1 от дневния ред. Такива не бяха направени.

Упълномощеният представител на „Интерком груп“ ООД устно изрази принципното си съгласие за приемане на Мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК за целесъобразността и условията на предлаганите с него сделки по чл.114, ал.1, т.1 във връзка с чл.114, ал.4 от ЗППЦК и по чл.114, ал.1, т.2 от с.з.

Преди да подложи предложението за решение на гласуване Председателят припомни на общото събрание, че съгласно Доклада на СД акционера „Интерком груп“ ООД е заинтересувано от сделката лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, поради което на основание чл.114а, ал.3 от ЗППЦК представителят на „Интерком груп“ ООД не може да упражни правото му на глас по тази точка от дневния ред. Председателят запозна присъстващите с разпоредбата на чл.114, ал.5 от ЗППЦК и попита дали други от присъстващите или представлявани акционери са заинтересувани лица по предлаганата сделка. Такива не бяха регистрирани.

Председателят на ОС подложи на гласуване предложението за решение по т. 1, направено от Съвета на директорите като указа на представителя на „Интерком груп“ ООД, че не може да упражни правото му на глас по тази точка от дневния ред.

Председателят на ОС подложи на гласуване предложението за решение по т. 1, направено от Съвета на директорите на дружеството.

**Резултати от гласуването:**

*Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 26358 броя акции, представляващи 0,175% от капитала;*

*Общ брой на действително подадените гласове: 26358 броя;*

***БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ЗА”:** 26358 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал с право на глас (който съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК включва 26358 броя акции и не включва 13515316 броя акции на заинтересуваното лице „Интерком груп“ ООД);*

***БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ПРОТИВ”:** няма;*

***„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”:** няма.*

Решението се приема с мнозинство от 100 % от представения капитал с право на глас съгласно чл.114а, ал. 2 и 3 от ЗППЦК.

След проведеното гласуване,

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
ПРИЕ СЛЕДНОТО РЕШЕНИЕ № 1 ПО Т. ПЪРВА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД:**

„Общото събрание на акционерите приема представения от Съвета на

директорите мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК за целесъобразността и условията на предлаганите с него сделки по чл.114, ал.1, т.1 във връзка с чл.114, ал.4 от ЗППЦК и по чл.114, ал.1, т.2 от с.з.”

Възражения по приетото решение не постъпиха.

**По т. 2 от дневния ред:**

Вземане на решение за овластяване на Съвета на директорите и на Изпълнителния член на Дружеството за сключване на предложените с приетия мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК сделки.

Председателят на Общото събрание прочете предложението за решение на Съвета на директорите по т. 2.1. към т. втора от дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание и материалите по дневния ред, както следва:

„Общото събрание на акционерите "Явор" АД овластява Съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството за сключването на посочения в материалите по дневния ред договор за заем по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК при условията, изложени в съдържащия се в материалите по дневния ред доклад на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на закона. "

Председателят на ОС даде възможност на акционерите да направят други предложения за решения по т. 2.1. към т. втора от дневния ред. Такива не бяха направени.

Преди да подложи предложението за решение на гласуване Председателят припомни на общото събрание, че съгласно Доклада на СД акционера „Интерком груп”ООД е заинтересувано от сделката лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, поради което на основание чл.114а, ал.3 от ЗППЦК представителят на „Интерком груп”ООД не може да упражни правото му на глас по тази точка от дневния ред. Председателят запозна присъстващите с разпоредбата на чл.114, ал.5 от ЗППЦК и попита дали други от присъстващите или представлявани акционери са заинтересувани лица по предлаганата сделка. Такива не бяха регистрирани.

Председателят на ОС подложи на гласуване предложението за решение по т. 2.1. към т. втора от дневния ред, направено от Съвета на директорите като указа на представителя на „Интерком груп”ООД, че не може да упражни правото му на глас по тази точка от дневния ред.

**Резултати от гласуването:**

*Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 26358 броя акции, представляващи 0,175% от капитала;*

*Общ брой на действително подадените гласове: 26358 броя;*

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ "ЗА":** 26358 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал с право на глас (който съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК включва 26358 броя акции и не включва 13515316 броя акции на заинтересуваното лице „Интерком груп“ ООД);

**БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ "ПРОТИВ":** няма;

**„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“:** няма.

Решението се приема с мнозинство от 100 % от представения капитал с право на глас съгласно чл.114а, ал. 2 и 3 от ЗППЦК.

След проведеното гласуване,

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
ПРИЕ СЛЕДНОТО РЕШЕНИЕ № 2 ПО Т. 2. 1. КЪМ Т. ВТОРА ОТ ДНЕВНИЯ  
РЕД:**

„Общото събрание на акционерите "Явор" АД овластява Съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството за сключването на посочения в материалите по дневния ред договор за заем по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК при условията, изложени в съдържащия се в материалите по дневния ред доклад на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на закона. "

Възражения по приетото решение не постъпиха.

Председателят на Общото събрание прочете предложението за решение на Съвета на директорите по т. 2.2. към т. втора от дневния ред, съгласно поканата за свикване на Общото събрание и материалите по дневния ред, както следва:

„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.”

Председателят на ОС даде възможност на акционерите да направят други предложения за решения по т. 2.2. към т. втора от дневния ред. Такива не бяха направени.

Преди да подложи предложението за решение на гласуване Председателят припомни на общото събрание, че съгласно Доклада на СД акционера „Интерком груп“ООД е заинтересувано от сделката лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, поради което на основание чл.114а, ал.3 от ЗППЦК представителят на „Интерком груп“ООД не може да упражни правото му на глас по тази точка от дневния ред. Председателят запозна присъстващите с разпоредбата на чл.114, ал.5 от ЗППЦК и попита дали други от присъстващите или представлявани акционери са заинтересувани лица по предлаганата сделка. Такива не бяха регистрирани.

Председателят на ОС подложи на гласуване предложението за решение по т. 2.2. към т. втора от дневния ред, направено от Съвета на директорите като указва на представителя на „Интерком груп“ООД, че не може да упражни правото му на глас по тази точка от дневния ред.

Резултати от гласуването:

*Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 26358 броя акции, представляващи 0,175% от капитала;*

*Общ брой на действително подадените гласове: 26358 броя;*

*БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ЗА”: 26358 броя акции, представляващи 100 % от представения капитал с право на глас (който съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК включва 26358 броя акции и не включва 13515316 броя акции на заинтересуваното лице „Интерком груп“ ООД);*

*БРОЙ ПОДАДЕНИ ГЛАСОВЕ “ПРОТИВ”: няма;*

*„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”: няма.*

Решението се приема с мнозинство от 100 % от представения капитал с право на глас съгласно чл.114а, ал. 2 и 3 от ЗППЦК.

След проведеното гласуване,

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
ПРИЕ СЛЕДНОТО РЕШЕНИЕ № 3 ПО Т. 2. 2. КЪМ Т. ВТОРА ОТ ДНЕВНИЯ  
РЕД:**

„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 /четиристотин 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.”

Възражения по приетото решение не постъпиха.

Поради изчерпване на дневния ред Общото събрание бе закрито от председателя в 12:10 часа.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ...../Светлана Гегова/

СЕКРЕТАР: ...../Росица Наумова/

ПРЕБРОИТЕЛИ: ...../Венета Герджикова/

...../Росица Наумова/