

## МОТИВИРАН 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 11 септември 2011 г. 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 под 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. Сделката подлежи на предварително одобрение от ОСА на основание чл.114, ал.4 от ЗППЦК, тъй като праговете по чл.114, ал.1 от с.з. са преминати със сделка, ободрена на общо събрание, проведено на 29.092009г. (договор заем в размер на 2 000 000 евро предоставен от „Интерком груп” ООД),*

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 заинтересувано 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, 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.

#### **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 броя самостоятелни жилищни имота, от които към днешна дата се продадени 13 броя. Дружеството възнамерява да продължи изграждането на жилищни комплекси и 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 /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 построената в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м, пр граници на имота по документи за собственост са ул. „Осогово”, Екатерина Георгиева, Метолан Леви, 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/, както и за изготвяне на инвестиционен проект и за 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 етажа 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 лихвените проценти 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

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 /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 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 Леви, 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 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. (13 559 030 лв.).

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, стойността на сделките сключени през последните три календарни години, страна по които е „Интерком груп“ АД е надхвърлила прага от 2% съгласно чл.114, ал.1, т.1, б."б" от ЗППЦК (със сделката одобрена на ОСА, проведено на 29.09.2009г. – заем предоставен от „Интерком груп“ ООД на „Явор“ АД на стойност 2 000 000 евро.). „Интерком груп“ ООД е свързано лице с „Водно стопанство“ ЕАД, съгласно §1, т. 12 от ДР на ЗППЦК.

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.

#### **2.4. 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 Сълюва 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 Сълюва Гешева и „Тера -3 СО” ЕООД нямат качеството „заинтересувани лица” по смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.5 от ЗППЦК. Сделките с тези лица не попадат в обхвата на сделките регулирани по смисъла на чл.114 от ЗППЦК, поради което същите 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 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. се предвиждат 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, 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.

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.

## **2.5. 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. и 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). След изработването 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.

## II. Предложение към акционерите

Поради изложените в този доклад причини Съветът на директорите предлага на акционерите на „Явор” АД да приемат решение за одобряване сключването на предложените сделки – договор за заем и закупуване на идеална част от недвижим имот.

*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 /четирисотин шестдесет и два/ кв.м., представляващ УПИ Х-5 от квартал 180 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., изготвена от независим оценител „Булекс Консулт” ЕООД, гр. Варна, р.№ 900300043 от 20 юли 2010г., с оценител Борислав Любомиров Найденов, с лиценз № 100100578/ 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти.

За Съвета на директорите на “Явор” АД

М. Манолов,  
Изпълнителен директор

