

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. 1 от ЗППЦК, в която участват заинтересувани лица и в резултат на която дружеството предоставя като обезпечение дълготрайни активи – сделката е предложена за одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството на заседание, насрочено за 28 юни 2012 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 24 юли 2012 г.).

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен с решение от 7 май 2012 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 28 юни 2012 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 24 юли 2012 г.).

Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на “Явор” АД със съществените условия и целесъобразността на сделка, свързана с предоставянето като обезпечение дълготрайни активи от “Явор” АД на “Интерком груп” ООД – мажоритарен акционер в “Явор” АД (заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т. 1 и 2 от ЗППЦК) и солидарните длъжници „Мегапрофил ИГ” ООД, „Лавина ИГ” ООД, „Интерком профил” ЕООД и Павлин Иванов Николов (заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т. 1 и 3 от ЗППЦК), с оглед вземането на информирано решение от Общото събрание по дневния ред – овластяване на Съвета на директорите да извърши горепосочената сделка.

#### **I. Описание (условия) на предложената сделка**

**1. Учредяване на ипотека върху земя и сграда (Търговски център “Явор”) като обезпечение.**

##### **1.1. 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 обезпечава – "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, 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 \_\_\_\_\_, притежаващ 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 13 896 360 бр. 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.

„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.

## 1.2. 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 разноси.

Срок: 18 +18 месеца.

Кредитът се усвоява за лимит за акредитиви и гаранции.

Предоставянето на това Обезпечение се състои в 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 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 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 етаж, с предназначение: сграда за търговия, представляваща 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.

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

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<sup>1</sup>.

### **1.3. 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. Общата стойност на земята и сградата е 7 574 709 лв.

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) 7 574 709 лв. съставляват около 56.36% от активите на дружеството съгласно последния одитиран финансов отчет към 31 декември 2011 г. (13 438 710 лв.);

б) 7 460 847 лв. съставляват около 56.74% от активите на дружеството съгласно последния изготвен финансов отчет към 31 март 2012 г. (13 148 322 лв.).

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

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

Предоставянето на обезпечението от „Явор“ АД за задълженията по Договора за банков кредит е възмездно. „Явор“ АД ще получи възнаграждение от кредитополучателя "Интерком груп" ООД в размер на 1% от сумата по кредита, годишно. Възнаграждението се начислява върху главницата по кредита в размер на

<sup>1</sup> Независимо от това, че на общите събрания, проведени на 29.09.2009 г. и на 16.03.2010 г., бяха приети решения на основание чл. 114 и сл. ЗППЦК за учредяване на ипотека върху същите недвижими имоти, ипотека не е и няма да бъде учредена, както беше предвидено в решенията на общите събрания от 29.09.2009 г. и 16.03.2010 г., тъй като не бяха отпуснати банкови кредити, за чието обезпечаване се налагаше да се учреди ипотека.

5 000 000 (пет милиона) евро, на годишна база и независимо от това какъв е усвоеният/непогасеният размер по кредита.

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.

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

Предвид настоящите и бъдещите инвестиционни цели на "Явор" АД, предоставянето на Обезпечението е пореден израз на досегашната успешна практика на дружеството за тясно икономическо взаимодействие с "Интерком груп" ООД по ред инвестиционни проекти. Тези особености на предлаганата сделка, които в значителна степен обуславят целесъобразността и икономическата изгода за "Явор" АД от предоставянето на посоченото обезпечение, са разгледани в следващите параграфи.

*На първо място* обезпечаването на задълженията на кредитополучателя и солидарните длъжници е възмездно – „Явор“ АД ще получи възнаграждение за това в размер на 1% годишно от сумата по кредита, т.е. 1% годишно върху 5 000 000 евро (без значение какъв е размера на усвоените средства /непогасения остатък по кредита).

*На второ място* в досега осъществените търговски и инвестиционни проекти, в които "Явор" АД е в сътрудничество с "Интерком груп" ООД (изграждането на Търговски център "Явор" се извърши върху терен, който бе придобит от "Интерком груп" ООД; през март 2009 г. "Интерком груп" ООД успешно погаси едногодишния заем, предоставен от "Явор" АД в размер на 5 000 000 евро и т.н.), "Интерком груп" ООД се доказва като надежден и ценен партньор на "Явор" АД. Наред с това "Интерком груп" ООД е собственик на незастроени недвижими имоти с възможност за застрояване съгласно предвижданията на съответните устройствени планове, което открива пътя и за по-нататъшно стратегическо партньорство в бъдещи инвестиционни проекти, свързани с предмета на дейност на "Явор" АД. В тази връзка съветът на директорите счита, че тясното взаимодействие и задълбочаването на сътрудничеството с "Интерком груп" ООД е от изключителна важност за бъдещата търговска и инвестиционна дейност на "Явор" АД.

*На трето място* доколкото чрез предоставянето на Обезпечението се стига до задълженост на "Интерком груп" ООД към "Явор" АД, се създават предпоставки за бъдещи сделки за текущо или средносрочно финансиране на "Явор" АД чрез кредитни линии и др., както и за постигането на гъвкавост при договарянето на условията по бъдещи съвместни инвестиционни проекти.

### 1.6. 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, 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.

### 1.7. Пазарна оценка на сделката

На основание чл. 114а, ал. 4, изр. 2 от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2 съветът на директорите на “Явор” АД е възложил изготвянето на пазарна оценка на сделката на независим експерт – “Булекс консулт” ЕООД, дружество, специализирано в изготвянето на оценки на недвижими имоти, предприятия и др.

Оценката е приложена към настоящия доклад и съставлява неразделна част от него.

## 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 предложената сделка по учредяване на Обезпечението.

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 решението на общото събрание относно посочените в този доклад сделки.

За Съвета на директорите на “Явор” АД

  
Мирослав Манолов  
Изпълнителен директор

Приложение – Експертна оценка по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК