

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 4 октомври 2012 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 25 октомври 2012 г.) по т. 1 от дневния ред.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен с решение от 10 август 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 т. 1 от дневния ред на общото събрание на акционерите, насрочено за 4 октомври 2012 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 25 октомври 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, 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 ЗППЗК.

## 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 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, 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. 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 ипотеки върху описаните по-горе недвижими имоти.

<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.

#### 1.4. 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.

#### **1.5. 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 тази точка от доклада.

„Интерком груп“ ООД и дружествата от неговата икономическа група имат дългогодишна и чиста кредитна история. Дружеството се е доказало като коректен и точен кредитополучател и клиент на сериозни кредитни институции. „Интерком груп“ ООД е дългогодишен партньор на „Уникредит Булбанк“ АД, „ДСК“ ЕАД, „Пиреос Банк“ и „Пощенска банка“ ЕАД. Кредитните линии, които е ползвало дружеството, са подкрепили растежа му през годините като икономическа група с 20 свързани дружества. Нито едно дружество от икономическата група на „Интерком груп“ ООД

никога не е изпадало в просрочие и коректно си е погасявало кредитните задължения. В момента „Интерком груп“ ООД ползва следните кредитни линии:

а) В Банка ДСК ЕАД

„Интерком груп“ ООД е клиент на Банка ДСК ЕАД от 2005г. В момента има действащ договор за кредит от 2010 год. в размер на 2 550 000 евро за оборотни средства.

б) В Пощенска банка (с юридическо име "Юробанк И Еф Джи България" АД)

„Интерком груп“ ООД е клиент на "Юробанк И Еф Джи България" АД от 2005г. В момента ползва следните кредити:

б1) договор за овърдрафт от 2005 год. в размер на 750 000 евро.

б2) договор за кредитна линия от 2006 год. за 4 000 000 евро за издаване на акредитиви и банкови гаранции.

б3) договор за кредитна линия от 2008 год. за 5 000 000 евро за оборотни средства, акредитиви и банкови гаранции.

в) В Уникредит Булбанк АД

„Интерком груп“ ООД работи с кредитни линии от „Уникредит Булбанк“ АД от 2001г. В момента актуалните кредити са :

в1) договор за овърдрафт от 2004 год. в размер на 1 500 000 щ. долара.

в2) договор за кредитна линия от 2008 год. в размер на 4 200 000 евро за оборотни средства.

в3) договор за инвестиционен кредит от 2008 год. в размер на 4 809 754 евро.

в4) договор за кредит от 2009 год. в размер на 5 000 000 лв. за оборотни средства.

Посочените кредити към изброените кредитни институции са обезпечени от „Интерком груп“ ООД с всички недвижими имоти, които дружеството притежава, с изключение на недвижим имот в с. Страшимирово, общ. Белослав, с обща площ около 11 кв.м., както и с залози върху вземания на дружеството, записи на заповед и др. обезпечения.

По нито един от горепосочените договори за кредити „Интерком груп“ ООД не е имало просрочие или неизпълнение. „Интерком груп“ ООД е голям корпоративен клиент на Уникредит Булбанк АД, "Юробанк И Еф Джи България" АД и Банка ДСК ЕАД.

„Интерком груп“ ООД изпълнява и коректно и точно поетите финансови задължения повече от 10 години, което е ясен индикатор за минималното ниво на риск от неизпълнение, свързан с посочения кредит и предоставяното обезпечение от “Явор” АД.

Като се обследва целесъобразността на предлаганата сделка следва да има предвид и коректните финансови взаимоотношения между двете дружества „Интерком груп“ ООД и “Явор” АД през изминалите няколко години, а именно:

“Явор” АД предоставил като заем на „Интерком груп“ ООД, по договор за заем от 27.03.2008 год., сума в размер на 5 000 000 евро. Цялата предоставена сума по този заем заедно с дължимата лихва е изплатена в срок от „Интерком груп“ ООД. “Явор” АД е получил по този договор лихви в общ размер на 649 907.72 лв.

„Интерком груп“ ООД е предоставил на “Явор” АД, по договор за заем от 30.09.2009 г. на обща стойност 2 000 000 евро, сума в размер на 2 098 871.11 лв. От получения заем “Явор” АД е изплатил 516 663.89 лв., представляваща част от главницата по заема.

„Интерком груп“ ООД е предоставил на “Явор” АД, по договор за заем от 20.10.2011г. на обща стойност 5 000 000 лв., включително остатъка по договор от 30.09.2009г., сума в размер на 360 000.00 лв. От получения заем “Явор” АД е изплатил 111 482.31 лв., представляваща част от главницата по заема.

Задължението на „Явор” АД към „Интерком Груп” ООД по посочените договори за заем към 30.06.2012г., възлиза на 1 830 724.91 лв. главница и 329 533.97 лв. лихви.

От описаните финансови взаимоотношения между двете дружества е видно, че това дългосрочно сътрудничество е икономически изгодно за „Явор” АД. Последното получава приходи под формата на лихви, когато финансира, и получава достъп до изгодно и бързо финансиране, когато има нужда от средства да осъществяване на своите инвестиционни проекти.

Целесъобразността и икономическата изгода на “Явор” АД от досегашното сътрудничество с “Интерком груп” ООД не се изчерпват само с финансовите взаимоотношения между двете дружества. Основният търговски и инвестиционен проект на “Явор” АД до момента е осъществен в сътрудничество с “Интерком груп” ООД - изграждането на Търговски център “Явор” беше извършено върху терен, който бе придобит от “Интерком груп” ООД през март 2009 г. “Интерком груп” ООД се е доказало като надежден и ценен партньор на “Явор” АД.

Съществуват и възможности за бъдещо сътрудничество между двете дружества при постигане на бъдещите инвестиционни цели и проекти на “Явор” АД, доколкото “Интерком груп” ООД притежава недвижими имоти подходящи за осъществяването на такива проекти. Конкретни проекти, които да бъдат осъществени съвместно, към



настоящия момент не са обсъждани между двете дружества, предвид състоянието на пазара на търговски и офис площи в РБългария и последствията от финансовата криза. При промяна на икономическите условия това взаимноизгодно сътрудничество ще бъде една от възможностите за постигане на инвестиционните цели на "Явор" АД.

Във връзка с гореизложеното Съветът на директорите счита, че тясното взаимодействие и продължаването на сътрудничеството с "Интерком груп" ООД е от изключителна важност за бъдещата търговска и инвестиционна дейност на "Явор" АД.

Освен това обезпечаването на задълженията на кредитополучателя и солидарните длъжници е възмездно – „Явор” АД ще получи възнаграждение за това в размер на 2 % годишно от сумата по кредита, т.е. 2 % годишно върху 5 000 000 евро (без значение какъв е размера на усвоените средства /непогасения остатък по кредита).

Обезпечаването на задълженията на кредитополучателя и солидарните длъжници „Явор” АД освен, че е възмездно, то също е обезпечено с дружествените дялове и акции описани в т. 1.4. от настоящия доклад на обща номинална стойност от 8 825 381 лева. По този начин „Явор” АД е гарантирано в случай на неизпълнение на задълженията на насрещната страна по договора.

#### **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 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.

#### **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

The image shows a circular official stamp of the company "Явор" АД. The text around the perimeter of the stamp reads "ЯВОРАД-ВАРНА" at the top and "ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР" at the bottom. In the center of the stamp, the word "Явор" is written in a stylized font. A handwritten signature in black ink is written across the stamp, overlapping the company name and the text "ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР".

Мирослав Милошев  
Изпълнителен директор

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

Приложение – Проект на договор между "Явор" АД и "Интерком груп" ООД