

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА
ПРЕЗ ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 Г.**

I. Информация за важни събития през периода 1 април 2012 година – 30 юни 2012 година:

1. На 28 юни 2012 г. бе проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:

1. Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2011 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2011 г.
3. Общото събрание на акционерите приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2011 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2011 г.
5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2011 г..
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2011 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им по управление на дружеството през 2011 година.
8. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2000 лв. (Две хиляди лева).
9. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2012 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Фаня Аспарухова Филипова, притежаваща диплом за ДЕС № 0285/1994 г.

II. Информация за важни събития през периода 1 януари 2012 година – 30 юни 2012 година и с натрупване от началото на годината:

1. На 28 юни 2012 г. бе проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:

1. Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2011 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2011 г.
3. Общото събрание на акционерите приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2011 г.

4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2011 г.
5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2011 г..
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2011 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им по управление на дружеството през 2011 година.
8. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2000 лв. (Две хиляди лева).
9. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2012 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Фаня Аспарухова Филипова, притежаваща диплом за ДЕС № 0285/1994 г.

III. Влияние на посочените събития в точка I. върху резултатите във финансовия отчет и анализ на финансовите резултати:

През периода м. януари – м. юни 2012г. в дейността на дружеството не са настъпили значими събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху неговото финансово състояние. Запазват се тенденциите (положителни и отрицателни) от края на предходната финансова година, които се наблюдаваха и през първото тримесечие на текущата. Продължава намалението в абсолютна стойност, както на активните, така и на пасивните балансови пера, вследствие влиянието на различни фактори, но най-вече на по-ниската стопанска активност на дружеството след завършване на последния му инвестиционен проект:

- Незначително намаление на нетекущите активи в резултат от нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи;
- Намаление на материалните запаси в следствие продължаващата макар и с бавни темпове реализация на част от готовата строителна продукция;
- Намаление на търговските вземания на дружеството, дължащо се както на допълнителната обезценка на стари вземания от клиенти, но така също и на подобрилата се през периода събираемост на нововъзникналите такива;
- Понижение в стойността на привлечения капитал чрез изплащане на суми по кредита, получен от мажоритарния акционер на дружеството Интерком Груп ООД и същевременно намаление на текущата търговска задлъжнялост.

Въпреки, че през разглеждания период е преодоляна тенденцията на постепенно понижение на приходите от наеми, очертала се през 2011г., като през второто тримесечие на текущата година дори се наблюдава леко повишение спрямо периода м. януари - м. март, техният размер продължава да е недостатъчен, за да съумее дружеството да генерира положителен финансов резултат от оперативната си дейност. Отчетената загуба за периода м. януари – м. юни 2012г. в размер на 381 хил. лв. е причина и за продължаващото намаление на основния капитал на дружеството от 10 576 хил. лв. към 31.12.2011г. на 10 195 хил. лв. към края на отчетното

шестмесечие. Дори при съблюдаваната политика на икономия на оперативни разходи и прекъсване на негативната тенденцията за понижаване ефективността на разходваните средства, сегашното равнище на наемните цени не би позволило постигането на положителна рентабилност в близко бъдеще.

Оперативни разходи	м.01 – м.06	м.01 – м.06	м.04 – м.06	м.01 – м.03
	2012г.	2011г.	2012г.	2012г.
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Разходи за материали	53	48	24	29
Разходи за външни услуги	92	100	53	39
Разходи за амортизации	229	231	114	115
Разходи за персонала	80	129	38	42
Други разходи	21	18	16	5
Всичко експлоатационни разходи	475	526	245	230
Разходи за строителство	-	72	-	-
Загуби от обезценка	69	3384	37	32
Всичко разходи за дейността	544	3982	282	262

Наблюдаваното слабо повишение в общия обем на разходите, свързани с експлоатацията на Търговски център Явор на тримесечна база от началото на годината се дължи основно на периодично възникващата нужда от подмяна и ремонт на части от материалната база, вследствие нормалната и употреба, както и на предприетата от дружеството рекламна кампания, целяща стимулиране на продажбите през активния за региона летен сезон. Трайна тенденция към намаление бележат разходите за възнаграждения.

Относително постоянна се запазва структурата на разходите по основни групи, както спрямо съпоставимия период на предходната финансова година, така и по тримесечия от началото на 2012. известни колебания се наблюдават единствено по отношение на някои пера, чиито стойности се влияят от фактори като сезонност и определени нерегулярни събития, каквито са например разходите за потребление на ел. енергия и разходите за ремонт и реклама.

Структура на разходите	м.01 – м.06	м.01 – м.06	м.04 – м.06	м.01 – м.03
	2012г.	2011г.	2012г.	2012г.
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Разходи за материали	11	9	10	13
Разходи за външни услуги	19	19	22	17
Разходи за амортизации	48	44	47	50
Разходи за персонала	17	25	15	18
Други разходи	5	3	6	2
Всичко разходи за експлоатация = 100%	100	100	100	100

И през изминалия отчетен период дружеството продължава да понижава оборотния си капитал в стойностно изражение, поради изпреварващите темпове на намаление на текущите му активи, макар и основно в частта на материалните запаси спрямо намалението на текущите му задължения. Съответно и показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат известен спад спрямо равнищата си от края на предходната финансова година, но въпреки това дружеството запазва доброто си финансово състояние от гледна точка на ликвидността си с показатели напълно достатъчни да гарантират краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	30.06.2012г.	31.12.2011г.
Материални запаси	3022	3171
Краткосрочни вземания	185	243
Парични средства	138	192
Ликвидни активи	323	435
Всичко текущи активи	3345	3606
Текущи пасиви	647	656

Коефициенти за ликвидност	30.06.2012г.	31.12.2011г.
Текущ коефициент (ТК)	5.17	5.50
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.50	0.66
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.21	0.29

Поддържането на все още твърде високи стойности на текущият му коефициент се дължи на значителния обем материални запаси, основно под формата на терени и строителна продукция, характеризиращи се с по-бавна обращаемост, често надхвърляща рамките на един отчетен период. При запазване на тези показатели дружеството се отличава с изключително добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и незабавна ликвидност то не би следвало да изпитва затруднения да посреща текущите си задължения, особено ако съумее да поддържа сегашната структура и кредитни периоди на разчетите с контрагентите си.

По отношение на дългосрочната му платежоспособност, показателите на дружеството запазват стойностите си спрямо предходния отчетен период (с незначително отклонение от 1 стотна), които показват, че към момента то не изпитва недостиг от финансови средства и характеризират дружеството като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 30.06.2012г.

хил. лв.

Общи активи	13002
Дългосрочни заеми	2160
Текущи пасиви	647
Собствен капитал (Средства на акционерите)	<u>10195</u>

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.28
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.22
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.28

IV. Оценка и управление на риска:

В хода на обичайната си стопанска дейност и особено в условията на икономическа криза, търговските дружества са изложени на множество финансови рискове, свързани с промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банкови кредити, залозите срещу вземания и кредитните периоди, предоставяни на клиенти.

Валутен риск: Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България, като почти всички негови сделки са в национална валута (български лев) или евро, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутните курсове. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Съответно дружеството не използва производни финансови инструменти за управление на риска.

Кредитен риск: Финансовите активи, които потенциално съдържат в себе си рискови фактори от подобен характер, са предимно вземанията от продажби и предоставените заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите му не са в състояние да изплатят изцяло и в договорените срокове своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и ефективно управление на предоставяните и ползвани кредитни периоди.

Кредитният риск на безсрочните депозити по банкови сметки е минимален, тъй като дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг

Лихвен риск: Финансовите инструменти, които биха могли да изложат дружеството на лихвен риск, са предимно получените търговски и банкови заеми. Тъй като обичайният лихвен процент по тези заеми е с фиксирана надбавка над ОЛП на БНБ, дружеството е потенциално изложено на риск на паричния поток.

Единственият външен източник на финансиране, който дружеството използва към момента е дългосрочен търговски заем от свързано лице /Интерком Груп ООД/. Тъй като заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент от 7 пункта, за дружеството на практика не са на лице индикации за налични рискове по отношение на паричните му потоци.

Същевременно дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвидност: Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущите активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Въпреки понижението на някои от текущите му показатели през последния отчетен период, стойности в диапазона от 5.17 на база общи текущи активи до 0.21 при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на задълженията са индикация за финансова стабилност и независимост. Може да се твърди с достатъчна степен на увереност, че в краткосрочна перспектива за дружеството не съществува съществен риск на ликвидността и то ще бъде в състояние безрисково да обслужва търговските си задължения.

Като цяло оценката на ръководството по отношение на различните финансови рискове, свързани с паричните, лихвени и кредитни експозиции на дружеството е че към момента същото не е изложено на съществени опасности или несигурности и не е необходимо предприемането на допълнителни мерки за управлението им.

Също така на ръководството не са известни и нови факти или обстоятелства, които биха могли да доведат до увеличение на основните финансови рискове в близко бъдеще.

V. През периода 1 април 2012 година – 30 юни 2012 година няма сключени сделки между свързани лица.

09 юли 2012 година

Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор

