

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА
ПРЕЗ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 Г.**

I. Информация за важни събития през периода 1 Юли 2011 година – 30 Септември 2011 година:

Няма такива.

II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2011 година – 30 Септември 2011 година и с натрупване от началото на годината:

1. На 29.06.2011 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 2010 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2010 г.
3. Общото събрание приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2010 г.
5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2010 г.
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2010 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2010 година.
8. Общото събрание преизбира членовете на Съвета на директорите: Павлин Иванов Николов, Мирослав Иванов Манолов и Светослав Марчев Миладинов и определя мандат със срок от пет години.
9. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на СД в размер на 2000 лв.
10. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2011 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Недьо Михалев Недев, притежаващ диплом за ДЕС № 0145/1992 г.

2. С Удостоверение №44/05.04.2011 г., издадено от Община Варна са регистрирани и въведени в експлоатация новопостроените от „Явор” АД сгради: А, В, и С в СО „Манастирски рид”, гр.Варна.

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

Основното събитие, характеризиращо дейността на дружеството от началото на финансовата година до 30 септември 2011г. остава въвеждането в експлоатация в началото на м. април на комплекса от ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна. Тъй като започнатите от дружеството нови инвестиционни проекти са все още в начален стадий на разработване към датата на настоящия финансов отчет и през последното тримесечие се запазват тенденциите,

формирали се през предходния отчетен период, завършващ на 30 юни 2011г. Приключването на строителните работи и затварянето на производствения цикъл намира отражение в отчета за финансовото състояние на дружеството чрез продължаващото понижаване в стойността на материалните запаси от 3 512 хил. лв. към 31.12.2010г. на 3 107 хил. лв. към 30.06.2011г. и 2 793 хил. лв. към 30.09.2011г. Това понижаване се дължи на продължаващото, макар и с намаляващи темпове реализиране на част от готовата строителна продукция, като от друга страна се е увеличила стойността на наличните парични средства и терените, предназначени за строителство със сумата на предоставените аванси по предварителни договори. Причина за част от намалението в дела на незавършеното строителство спрямо периода, завършващ на 31 декември 2010г., отделно от трансформирането му в готова строителна продукция е и включването в експлоатационната дейност на дружеството на част от новопостроените имоти и изваждането им от оборотния капитал.

По-същественото намаление на общата стойност на наличните активи основно в частта на не текущите такива, респективно на собствения капитал на дружеството спрямо 2010г. е в резултат от наличието през периода на индикации за бъдеща невъзстановимост на балансовата стойност на определени имоти – застроени собствени терени, експлоатирани от дружеството. Ръководството е преценило, че и част от търговските вземания на дружеството, за които към края на предходния отчетен период са съществували съмнения относно събираемостта им, но са били предмет на споразумения за разсрочване, към датата на настоящия отчет следва да бъдат признати като несъбираеми или трудносъбираеми. Тъй като разходите за обезценка са признати в отчета за всеобхватния му доход, на това се дължи и значителния отрицателен финансов резултат, с който дружеството приключва първите девет месеца на 2011г. – нетна загуба в размер на 3 651 хил. лв.

През отчетния период Явор АД продължава изплащането на суми по договорения инвестиционен кредит с мажоритарният му акционер Интерком Груп ООД, станало възможно благодарение на нарасналите търговски обороти от продажба на строителна продукция, с което се запазва и тенденцията за намаляване на привлечения му капитал. Дружеството все още осъществява и отделни строителни услуги, свързани с довършителни СМР по новозакупените жилища. Въпреки това и през разглеждания период дружеството генерира загуби от оперативната си дейност основно поради намалялото търсене и понижените цени в сектора на недвижимите имоти, като спадът на реализираните приходи от отдаване под наем на търговски площи достига 22.7 % спрямо съпоставимия период на 2010г. и 13.8 % спрямо второто тримесечие на текущата финансова година.

Значителното нарастване в общия обем на разходите за дейността се дължи отново на нововъзникналото перо в структурата на разходите, вследствие признатите през периода обезценки.

Оперативни разходи	м.01 – м.09 2011г. х.лв.	м.01 – м.09 2010г. х.лв.	м.07 – м.09 2011г. х.лв.	м.04 – м.06 2011. х.лв.
Разходи за материали	80	72	32	18
- в т.ч. Манастирски рид	10		6	4

Разходи за външни услуги	153	155	54	59
- в т.ч. Манастирски рид	27		13	14
Разходи за амортизации	348	343	117	116
- в т.ч. Манастирски рид	2		1	1
Разходи за персонала	176	170	47	65
Други разходи	21	27	3	17
- в т.ч. Манастирски рид	1	-	-	1
Всичко експлоатационни разходи	778	767	253	275
- от които: ТЦ "Явор"	738	767	233	255
Манастирски рид	40	-	20	20
Разходи за строителство	95	255	23	44
Загуби от обезценка	3564	-	180	-
Всичко разходи за дейността	4437	1022	456	319

По отношение на основната дейност на дружеството, свързана с експлоатацията на Търговски център Явор се наблюдава слабо понижение в обемът на разходите както спрямо съпоставимия период на предходната финансова година., така и на тримесечна база през текущата – съответно с 3.8 % и 8.6 %. Съотнесено обаче към темпа на понижение на приходите от наеми, това не е достатъчно за запазване ефективността на разходваните средства, която бележи трайна тенденция на спад (от 0.62 лв. реализирани приходи на 1 лв. извършени разходи за периода, завършващ на 30.09.2010г. на 0.49 за периода, завършващ на 30.09.2011г. и съответно от 0.49 на 0.46 спрямо предходното тримесечие). Налага се изводът, че при сегашните равнища на цените не може да се търси възвращаемост на направените инвестиции в наемни площи, като при задържане на наблюдаваната негативна тенденция е възможно в бъдеще дружеството да изпита затруднения и при покриване на оперативните си разходи. Показателно за това е понижението на ефективността на разходите, свързани с парични позиции (без амортизации) от 1.11 за периода м. януари – м. септември 2010г. на 0.93 лв. приходи на 1-ца разходи за съответния период на текущата финансова година.

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с тази дейност през разглежданите периоди също не се наблюдават значителни диспропорции в структурно отношение, като се запазва по-ниският дял на разходите за външни услуги спрямо съпоставимите периоди на предходната година в резултат от икономия на разходи по перата рекламни и административни услуги. По-високото равнище на разходите за материали на тримесечна база през текущия период се дължи основно на неритмичното потребление на ел. енергия по сезони. За сравнение дялът на материалните разходи за съответните периоди на 2010г. е бил 10% през третото тримесечие спрямо 5% през второто по същите причини.

Структура на разходите	м.01 –	м.01 –	м.07 –	м.04 –
	м.09 2011г.	м.09 2010г.	м.09 2011г.	м.06 2011г.
Разходи за материали	9	9	11	6
Разходи за външни услуги	17	20	18	18
Разходи за амортизации	47	45	50	45
Разходи за персонала	24	22	20	25

Други разходи	3	4	1	6
Всичко разходи за експлоатация = 100%	100	100	100	100

И през изминалия отчетен период дружеството продължава да понижава оборотния си капитал в стойностно изражение в резултат на прехвърлянето на част от готовата строителна продукция към имоти, използвани в дейността, както и поради отклоняване на част от реализираните постъпления от продажба на апартаменти за покриване на оперативни разходи, вместо за погасяване на текущите задължения на дружеството по получения търговски заем. Съответно и показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат допълнителен спад спрямо предходната финансова година, но основно в средносрочен аспект, докато по отношение на бързата ликвидност те запазват равнището си от първото полугодие на 2011г.

Показатели	30.09.2011г.	31.12.2010г.
Материални запаси	2793	3512
Краткосрочни вземания	256	474
Парични средства и финансови активи	190	153
<i>Ликвидни активи</i>	<i>446</i>	<i>627</i>
Всичко текущи активи	3239	4139
Текущи пасиви	2375	2645

Коефициенти за ликвидност	30.09.2011г.	31.12.2010г.
Текущ коефициент (ТК)	1.36	1.56
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.19	0.24

По отношение на дългосрочната си платежоспособност дружеството не би следвало да очаква затруднения въпреки продължаващото понижаване в общата стойност на активите си. Показателите му за задлъжнялост остават непроменени спрямо периода м. януари - м. юни 2011г. и на този етап го характеризират като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 30.09.2011г.	хил. лв.
Общи активи	13158
Дългосрочни заеми	-
Текущи пасиви	2375
Собствен капитал (Средства на акционерите)	10783

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.22
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.18
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.22

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 8 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 текущите му показатели през последния отчетен период, известна несигурност по отношение


способността на дружеството да посреща текущите си задължения би могла да възникне единствено при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на голяма част от тях. Може да се твърди с достатъчна степен на увереност, че в краткосрочна перспектива за дружеството не съществува съществен риск от загуба на ликвидност и то ще бъде в състояние без рисково 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 периода 1 Юли 2011 година – 30 Септември 2011 година няма сключени сделки между свързани лица.

27 Октомври 2011 година


Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор

