

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2013 Г.

НА

ЯВОР АД - ВАРНА

26 февруари 2014 г.

Явор АД е публично дружество по смисъла на чл.110 от ЗППЦК, вписано в регистъра на емитентите през 1998 г.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

Павлин Николов – председател на СД

Мирослав Манолов – член и изпълнителен директор

Светослав Миладинов – член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор – Мирослав Манолов.

За 2013 г. средно – списъчният състав на персонала е 10 служители.

Предметът на дейност на дружеството, след промяната с решение на ОСА, проведено на 18.03.2008 г. е:

Строителство на жилищни, търговски, промишлени и други сгради, придобиване или строителство на недвижими имоти с цел продажба, посредничество за сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи, извършване на сделки с интелектуална собственост. Други дейности, които не са забранени със закон.

Явор АД не участва в икономически групи и не притежава клонове, дялови участия и собствени акции.

Преглед на дейността на дружеството през 2013 г.

Осъществените през 2013 г. сделки се отнасят основно до:

- Придобиване и продажба на недвижими имоти:

- През 2013 г. е сключена една сделка за продажба на апартамент и една сделка за продажба на гараж в жилищните сгради, които дружеството изгради в местността Манастирски рид, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна.

- През 2013 г. е извършена продажба на недвижим имот /магазин и кафе бар/, собственост на дружеството, находящи се в местността Манастирски рид, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна.

- Отдаване под наем и управление на недвижими имоти:

- През 2013 г. са сключени 4 бр. договори за отдаването под наем на незаети или освобождаващи се площи на Търговски център Явор. Към 31 декември 2013 г. заетостта на търговските площи е 100%.

- След откриването на Търговски център Явор, през юни 2009 г., голяма част от дейността на публичното дружество е съсредоточена в управлението на Търговския център.

- През декември 2013 г. дружеството започна извършване на търговска дейност /продажби на стоки на дребно/ в собствен търговски обект, находящ се в гр. Варна, Търговски център Явор, етаж партер.

Преглед на важните събития през 2013 г.

1. На 28 февруари 2013 г. бе свикано извънредно общо събрание на акционерите на „Явор” АД за избор на регистриран одитор за проверка и заверка на ГФО за 2012 г., поради това, че в дружеството е постъпило писмо от г-жа Фаня Филипова, регистриран одитор, дипл.

№285, избрана от Общото събрание на акционерите, проведено 28.06.2012г., за проверка и заверка на Годишния финансов отчет за 2012г. С него г-жа Филипова уведомява, че се оттегля като одитор на ГФО на дружеството по лични /семеини/ причини. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2012 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор - Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.”Струга”, № 23, с управител – регистриран одитор д.е.с. Илия Неделчев Илиев, с рег.№ 086.

2. На 27 юни 2013 г. бе проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Явор“ АД, на което бяха взети следните решения:

2.1. Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2012 г.

2.2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2012 г.

2.3. Общото събрание на акционерите приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2012 г.

2.4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2012 г.

2.5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2012 г..

2.6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2012 г. да остане като непокрита загуба.

2.7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2012 година.

2.8. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2000 лв. (Две хиляди лева).

2.9. Общото събрание на акционерите преизбира: Даниела Димитрова Атанасова, Мирослав Иванов Манолов и Светослав Златев Стоянов за членове на Одитния комитет за нов мандат от четири години, с месечно възнаграждение в размер 100 лв. за всеки член. ОСА избира за Председател на Одитния комитет г-жа Даниела Димитрова Атанасова.

2.10. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2013 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор - Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.”Струга”, № 23, с управител – регистриран одитор д.е.с. Илия Неделчев Илиев, с рег.№ 086.

3. На 25 септември 2013 г. бе свикано извънредно общо събрание на акционерите на „Явор“, на което е приета «Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Явор“ АД», съгласно изискванията на Наредба 48/20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, обнародвана в ДВ, бр. 32/02.04.2013 г.

Развитие на дружеството и предстоящи задачи:

През следващата финансова година Явор АД ще продължи дейността си в сферата на отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Усилията ще бъдат концентрирани в продажба на жилища и в управление на Търговския център на Явор АД. Очакват се приходи от продажбата на жилища в сградите в местността Манастирски рид в КК „Св. Константин и Елена“.

През 2014 година се очаква да се въведе в експлоатация жилищна сграда гр. София, ул.“Осогово”, №50 , изграждаща се към дата на съставяне на настоящия доклад. След въвеждането в експлоатация се очаква реализирането на приходи и от продажбата на жилища в същата сграда.

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2013г.	2012г.	2011г.
Нетекущи активи	9,012	9,612	9,833
Текущи активи	2,051	1,515	3,606
Всичко активи	11,063	11,127	13,439
Собствен капитал	7,452	8,247	10,576
Нетекущи пасиви	2,552	2,208	2,207
Текущи пасиви	1,059	672	656
Всичко капитал и пасиви	11,063	11,127	13,439

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2013г. не се наблюдават съществени колебания в стопанската активност на дружеството, които биха могли да доведат до по-значителни промени в неговото финансово състояние. Основни насоки в дейността му, съответно основни източници на доходи, остават експлоатацията на Търговски център Явор и реализацията на въведените в експлоатация през месец април 2011г. ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна. През отчетната година дружеството започна реализацията на нов инвестиционен проект, а именно строителство на жилищна сграда в гр. София. През годината дружеството също така започна да развива и търговска дейност /продажба на стоки на дребно/ в свой собствен търговски обект, находящ се в Търговски център Явор, етаж партер.

Изменението в стойността на текущите активи на дружеството, се дължи основно в посока на намаление на продължаващата реализация на част от готовата строителна продукция. Увеличението на текущите активи се дължи главно на изменението на стойността на незавършеното производство, свързано със строителството на жилищната сграда.

Изменението в стойностите на не текущите активи е в резултат главно на нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи, които да бъдат използвани в дейността на дружеството, както и на продажбата на собствен недвижим имот, който първоначално е бил отчетен в групата на не текущите активи.

И през настоящата финансова година дружеството продължава да увеличава привлечения си капитал, основно в частта на текущите търговски задължения. Нарастването на текущите пасиви отново е основно в стойността на задълженията към свързани лица, с което значително се понижава рискът от загуба на ликвидност при евентуални бъдещи финансови затруднения. Увеличението в стойността на текущите пасиви се дължи основно на увеличение на задълженията на дружеството към доставчици на строителна услуга, свързана със изграждането на жилищната сграда в гр. София. Увеличението на привлечения капитал обаче, едновременно със значително понижената стойност на наличните му активи намират отражение върху финансовото състояние на дружеството чрез съществена промяна в стойността на нетните му активи в отрицателна посока.

Резултати от дейността

Показатели	2013г.	2012г.	2011г.
Приходи от дейността	524	892	1,347
Разходи за дейността	(1,260)	(3,022)	(5,484)
Печалба (загуба) от дейността	(736)	(2,130)	(4,137)
Финансови приходи (разходи)	(108)	(125)	(149)
Фин. резултат преди облагане	(844)	(2,255)	(4,286)
Приходи (разходи) за данъци	49	(74)	428
Нетна печалба (загуба)	(795)	(2,329)	(3,858)

Дружеството продължава да генерира загуби от оперативната си дейност основно поради намаленото търсене и понижените цени в сектора на недвижимите имоти, което се изразява в реализираната нетна загуба за периода в размер на 795 хил.лв.

Значителните колебания в общия обем на приходите и разходите за дейността по години се дължи, както на различните времеви периоди, през които дружеството е експлоатирано наличните активи, така и на промените в тяхната структура, вследствие включването и отпадането на отделни елементи в дейността на дружеството, свързани с извършването на строителни услуги, започнали през 2010г. и през 2013г., продажбата на готова строителна продукция основно през 2011г. и други дейности като управление на проекти през финансова 2012 година. Именно поради твърде различната структура на приходите и разходите през отделните периоди (представена чрез относителните дялове на отделните пера в общата сума на приходите/ разходите), трудно би могла да се направи съпоставка на текущите резултати с тези от 2012г. и от 2011г. и да се очертае стабилна тенденция в развитието на дружеството през годините.

Структура на приходите	2013г.	2012г.	2011г.
Приходи от строителна продукция	17	43	60
Приходи от наеми	70	41	33
Приходи от управление на строителни проекти	-	6	-
Приходи от продажба на терени за строителство	-	4	-
Приходи от продажба на прилежащи терени	-	2	-
Приходи от строителни услуги	-	-	6
Приходи от прехвърлено право на строеж	-	-	-
Приходи от продажба на стоки	1	-	-
Други приходи от дейността	12	4	1
Всичко приходи от дейността (%)	100	100	100

Структура на разходите	2013г.	2012г.	2011г.
Разходи за материали	6	4	6
Разходи за външни услуги	15	10	6
Разходи за персонала	14	5	4
Разходи за амортизации	36	14	9
Капитализирани собствени разходи	-	-	(4)

Изменения в запасите	8	57	14
Загуби от обезценка	6	3	69
Балансова стойност на продадени стоки	1	-	-
Други разходи	9	1	1
Всичко разходи за дейността	92	94	105
Финансови разходи	8	4	3
Разходи за данъци	-	2	(8)
Всичко разходи (%)	100	100	100

Дружеството стартира дейността си по разработване на инвестиционни проекти свързани с недвижими имоти през 2008г. През изминалите шест години то е осъществило три независими проекта в различни сегменти на избрания икономически сектор. Единият е изграждането на Търговски център Явор, гр. Варна, предназначен за дългосрочна експлоатация в собствената дейност на дружеството, чрез отдаване под наем на търговски площи. Вторият е строителството на комплекс от ваканционни жилища в м. Манастирски Рид, гр. Варна, предназначени за директна продажба в готов вид, чието реализиране все още не е завършило към датата на настоящия финансов отчет. Третият инвестиционен проект на дружеството, свързан със строителството на жилищен комплекс в гр. София е в процес на изграждане към края на текущия отчетен период. Твърде различният характер на инвестициите от гледна точка на очакваните срокове за тяхната възвращаемост и вида на генерираните приходи не позволява да се извърши обективна съпоставка на резултатите в рамките на разглеждания период и да се изгради надеждна прогноза в по-дългосрочна перспектива, особено в условията на задълбочаваща се финансова нестабилност и нерегулярност на пазарите на недвижими имоти и свързаните с тях услуги. Единственият извод, който може да се изведе на този етап е, че в момента дружеството не би могло да постигне положителна норма на печалба от инвестициите си в наемни площи и вероятно би трябвало да търси възвращаемост на средствата на своите акционери чрез влагането им в по-краткосрочни проекти с период на реализация в рамките на две финансови години.

Показатели	2013г.	2012г.	2011г.
Приходи от дейността	524	892	1347
Разходи за дейността	(1260)	(3022)	(5484)
Счетоводна печалба (загуба) от оперативната дейност	(736)	(2130)	(4137)
Коефициент на ефективност на приходите	2.40	3.39	4.07
Норма на печалбата от оперативната дейност	1.40	2.39	3.07
Нетна печалба (загуба)	(795)	(2329)	(3858)
Коефициент на рентабилност на приходите	1.52	2.61	2.86

През анализирания отчетни периоди дружеството отчита отрицателна норма на печалба от оперативната си дейност, свързана с експлоатацията на ТЦ Явор. Въпреки, че през разглеждания период е преодоляна тенденцията на постепенно понижаване на приходите от наеми, очертала се през 2011г., техният размер продължава да е недостатъчен, за да съумее дружеството да генерира положителен финансов резултат от оперативната си дейност. 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. По отношение на експлоатационната дейност на дружеството се наблюдава значително понижаване в обема на разходите, свързани с Търговски център Явор спрямо предходната финансова година. Съотнесено към темпа на понижаване на приходите от наеми, това не е

достатъчно за подобряване ефективността на приходите, която през 2102 г. в сравнение с 2013г. се е подобрила. Потвърждава 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 дружеството би изпитвало все по-сериозни затруднения и при покриване на оперативните си разходи.

	2013	2012	Абсолютно изменение
	хил. лв.	хил. лв	хил. лв
Разходи по икономически елементи			
Разходи за материали	86	116	(30)
Разходи за външни услуги	211	325	(114)
Разходи за амортизации	456	453	3
Разходи за персонала	185	161	24
Балансова стойност на продадени стоки	5		5
Други разходи	129	39	90
Всичко експлоатационни разходи	1072	1094	(22)
Загуби от обезценка	81	96	(15)
Изменение запасите	107	1832	(1725)
Всичко разходи за дейността	1260	3022	(1762)

Проследявайки изменението на разходите по икономически елементи, през разглежданите периоди се наблюдава обща икономия на експлоатационните разходи с 119 хил. лв. Налице е икономия на разходи по почти всички пера, но основно в частта на разходите за подмяна на инвентар, административните услуги, както и на разходите за охрана.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

През изминалия отчетен период дружеството продължава да увеличава оборотния си капитал в стойностно изражение спрямо равнищата от 2012г. основно поради увеличение на текущите си активи, в частта текущи вземания, както и в частта налични паричните средства. Съответно и показателите, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения, бележат известно увеличение спрямо равнищата си от края на предходната финансова година. За дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност, застрашаваща краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	2013г.	2012г.	2011г.
Материални запаси	1815	1325	3171
Краткосрочни вземания	150	151	243
Парични средства и еквиваленти	86	39	192
Ликвидни активи	236	190	435
Всичко текущи активи	2051	1515	3606
Текущи пасиви	1059	672	656
<i>Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)</i>	<i>992</i>	<i>843</i>	<i>2950</i>
Коефициенти за ликвидност	2013г.	2012г.	2011г.
Текущ коефициент (ТК)	1.94	2.25	5.50
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.22	0.28	0.66
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.08	0.06	0.29

Тенденцията за понижение на коефициента за текуща ликвидност спрямо твърде високите равнища от края на 2011 година се дължи на значително по-ниската стойност на материалните запаси, основно в частта на терените за строителство. При запазване на тези показатели дружеството все още се отличава с 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 поради съществуващата слаба вероятност от незабавна изискуемост на същите /близо 63% от текущите пасиви на дружеството са формирани от задължения към свързани предприятия и основно към мажоритарния му акционер/.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните три години показва, че до момента то не изпитва недостиг от финансови ресурси за осъществяване на дейността си и по-нататъшно изпълнение на инвестиционната си програма.

Показатели	2013г.	2012г.	2011г.
Общи активи	11063	11127	13439
Дългосрочни заеми	2552	2208	2207
Текущи пасиви	1059	672	656
Собствен капитал (Средства на акционерите)	7452	8247	10576

Дружеството не се очаква да изпитва затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност, въпреки понижението в стойността на активите си. Дружеството финансира значително по-голяма част от капитала и активите си със собствени средства, което към момента го характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Задлъжнялост	2013г.	2012г.	2011г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.48	0.35	0.27
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.33	0.26	0.21
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.48	1.35	1.27

Основни рискове и несигурности:

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. Въпреки това през отчетния период е допуснато наличието на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Предприети са мерки за налагане на обезпечения, предоговаряне на кредитни периоди срещу допълнително възнаграждение, прекратяване на неизгодни договори и сключване на нови с по-ниска степен на кредитен риск.

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, тъй като 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, 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 риск на ликвидността 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.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

съгласно Приложение 10 от Наредба № 2/17.09.2003 год. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа

1. Информация относно основните категории стоки, продукти и/или предоставяни услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажба на емитента.

Вид приход	2013	Дял в продажбите в %	2012	Дял в продажбите в %	Абсолютно изменение	Изменение в %
Строителна продукция	88	20	382	42	(294)	
Наеми	365	86	365	40	-	
Управление на строителни проекти	-	-	107	12	(107)	
Продажба на стоки	6	1	-	-	6	
Продажба на дълготрайни активи и други	(32)	7	38	4	(70)	
Общо	427	100	892	100	(465)	

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности за 2013 година.

Строителна продукция – продажба на клиенти на апартаменти и гаражи в жилищни сгради, изградени от дружеството в местността Манастирски рид, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна

Отдаване под наем и управление на недвижими имоти – отдаване под наем на търговски площи в Търговски център Явор, собственост на „Явор” АД.

Продажба на стоки – от търговска дейност /продажби на стоки на дребно/ в собствен търговски обект, находящ се в гр. Варна, Търговски център Явор, етаж партер;

Приходите през 2013 г. са формирани основно от приходи от продажба на апартаменти – 88 хил. лв. и от приходи от наеми – 365 хил. лв.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През отчетния период не са били сключени големи сделки по смисъла на чл.114, ал. 1, т.11 от ЗППЦК

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период.

През 2013 г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода хил. лв.	Салдо към 31.12.2013г.
Интерком Груп ООД	Покупка на материали и услуги	(130)	(137)
- контролиращо дружество	Получен паричен заем	208	(2028)
	Изплатен паричен заем	-	
	Задължения за лихви	(136)	524
	Задължение по договори за цесия	23	390
<hr/>			
Ай Ви Сейлингс ООД			
- дружества под общ к-л	Покупка на материали и услуги	(7)	7
<hr/>			
Водно стопанство ЕАД			
- дружества по общ к-л	Покупка на терени за строителство	-	(58)
<hr/>			
Интерком Спед ООД			
- дружества по общ к-л	Задължение по договор за цесия	-	(14)

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи, оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извън балансово.

През отчетния период дружеството не е поемало зад балансови ангажименти.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти).

Явор АД не притежава дялови участия.

8. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „Явор“ АД, проведено на 20.10.2011 г., Явор АД сключи Договор за заем със свързано лице – Интерком груп ООД (мажоритарен собственик) при следните условия:

Заемател: „Явор“ АД, гр. Варна
Заемодател: „Интерком груп“ ООД, със седалище гр. Варна.
„Интерком груп“ ООД притежава 92.15% от гласовете в Общото събрание на „Явор“ АД.
Договорена сума: 5 000 000 лева
Падеж: 20.10.2014 г.
Договорен лихвен процент: 7% проста годишна лихва върху заемната сума
Усвоен размер по главница към 31.12.2013 г.: 2 028 хил. лв.

9. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв тип, в т.ч. на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях.

Няма сключени от дружеството емитент, в качеството му на заемодател, договори за заем.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период дружеството не е емитирало ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикуваните прогнози за този резултат.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати извън регулираната информация по смисъла на ЗППЦК. Разликата в представените финансови резултати в годишния финансов отчет се дължи на промени в приблизителните оценки на активи и пасиви и приложение на данъчното законодателство.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството е изложено на различни финансови рискове, които подробно са описани в раздела Основни рискове и несигурности. Показателно е, че Явор АД няма значителна концентрация на никой от разгледаните рискове.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството, съгласно политиката определена от Съвета на директорите. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

През отчетната година дружеството редовно е обслужвало задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тези дейност.

Инвестиционните проекти на дружеството се реализират в рамките на планираното. Във връзка с променящата се икономическа обстановка и с оглед управление на финансовия риск, ръководството на дружеството подхожда предпазливо при реализирането на инвестиционните си проекти. През годината дружеството е започнало изграждане на жилищна сграда в гр. София. Финансирането се осъществява със собствени средства и с посочения по-горе заем.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

За целите на отчитане, съгласно българското счетоводно законодателство, дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския съюз.

Отговорността на управителните органи относно финансовите отчети включва:

- Разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;
- Подбор и приложение на подходящи счетоводни политики;
- Изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната година.

През 2013 г. не са извършвани промени в управителния орган на дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, независимо от това, дали са били включени в разходите или произтичат от разпределение на печалбата.

Възнагражденията, общо през годината за членовете на Съвета на директорите, през 2013 г. са в размер на 91 хил. лв, в т.ч. както следва:

- Павлин Иванов Николов – Председател на Съвета на директорите – 24000 лв., неизплатени.
- Светослав Марчев Миладинов – член на Съвета на директорите – 24000 лв., неизплатени.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 43200 лв., изплатени.

Всички възнаграждения са включени в разходите на дружеството.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристи и висш ръководен състав акции на емитента.

Председателят на Съвета на директорите - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 90.82 % (т.е. 13 696 360 броя акции).

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации на настоящия акционер или облигационер.

На Съвета на директорите не са известни договорености, включително и след приключване на финансовата година, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции на настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството „Явор“ АД не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения или вземания най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите:
Светлана Симеонова Гетова
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. Република 117
Тел: 052 500 317

Промени в цената на акциите на дружеството през отчетния период:

Цена на акциите в началото на 2013 г.	0.399 лв.
Цена на акциите в края на 2013 г.	0.310лв.
Максимално достигната цена през 2013 г.	0.399 лв.
Минимална цена през 2013 г.	0.310 лв.

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ЯВОР АД

Като цяло дейността през изминалата година съответства на приетата програма за корпоративно управление, в това число и на стандартите за добро корпоративно управление.

В Устава на дружеството са заложили редица правила и изисквания, с които се защитават правата и равнопоставеността на акционерите.

Дружеството спазва законовите изисквания за разкриване на информация и прозрачност.

Съобразно законоустановените срокове и изисквания информацията се предоставя на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и широката общественост. Своевременно се предоставят материалите за общото събрание на акционерите и се осигурява възможност за спазване на правата им при провеждането му.

Ръководството на дружеството осъществява контрол за спазване на нормативните изисквания за търговската дейност на дружеството с оглед изискванията на ЗППЦК. Осигурен е независим одит.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 247 ОТ ТЗ

По ал. 2, т.1:

Възнагражденията, общо през годината за членовете на Съвета на директорите, през 2013 г. са в размер на 91 хил. лв, в т.ч. както следва:

- Павлин Иванов Николов – Председател на Съвета на директорите – 24000 лв., неизплатени.
- Светослав Марчев Миладинов – член на Съвета на директорите – 24000 лв., неизплатени.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 43200 лв., изплатени.

По ал.2, т.2:

Председателят на Съвета на директорите - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 90.82 % (т.е. 13 696 360 броя акции).

През годината членовете на Съвета на директорите не са придобивали и/или прехвърляли акции и облигации на дружеството.

По ал.2, т.3:

Ред и ограничения за прехвърлянето на акциите

Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акционери със специални контролни права.

По ал.2, т.4:

I. Павлин Иванов Николов – Председател на СД:

1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:

- ИНТЕРКОМ ГРУП ООД - гр. Варна
- ИНТЕРКОМ РЕСУРС ООД - гр. Варна
- ИНТЕРКОМ ГЛАС ООД- гр. Варна
- ВАРНА ИНТЕРТУР ООД - гр. Варна
- ТРИМЕТКОМ АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- ИНТЕРКОМ ГРУП ООД, като управител
- ИНТЕРКОМ РЕСУРС ООД, като управител
- ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ ЕООД, като управител
- БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА ЕАД, като изп. директор
- ЯВОР АД, ЕИК 103006276, като член на СД
- ПОРТ СТРОЙ ЕООД, като управител
- ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ АД, като изп. директор
- ТРИМЕТКОМ АД, като член на СД
- ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ – ИНТЕРКОМ РОУД ЕООД, като управител
- ИНТЕРХОЛИДЕЙ – БГ ЕООД, като управител
- ВАРНА ИНТЕРТУР ООД, като управител
- ИНТЕРКОМ ОЙЛ ВАРНА ЕООД, като управител

II. Светослав Марчев Миладинов – член на СД:

1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:

- ИНТЕРКОМ СПЕД ООД – гр. Варна
- ТРИМЕТКОМ АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- ИНТЕРКОМ ГЛАС ООД- гр. Варна - като управител
- ЯВОР АД – гр. Варна – член на СД
- БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА ЕАД – като член на СД
- ИНТЕРТРЕЙД КАМПЪНИ ООД – гр.Варна – като управител
- ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ АД – член на СД
- БУЛМЕКСТРЕЙД ООД – гр. София – като управител
- ТРИМЕТКОМ АД – член на СД

III. Мирослав Иванов Манолов – член на СД и изпълнителен директор:

1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:

- ФОНД МЕНИДЖЪР АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- ЯВОР АД – гр. Варна – член на СД
- ФОНД МЕНИДЖЪР АД – гр. Варна – като член на СД

По ал.2, т.5:

През годината не са сключвани договори по чл.240б от ТЗ.

По ал.3:

Инвестиционните проекти на дружеството се реализират в рамките на планираното. Във връзка с променящата се икономическа обстановка и с оглед управление на финансовия риск, ръководството на дружеството подхожда предпазливо при реализирането на инвестиционните си проекти. През годината дружеството е започнало изграждане на жилищна сграда в гр. София., което строителство ще продължи и през следващата година.

Не са планирани инвестиции и развитие на персонала, както и не са планирани сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 187д от ТЗ

На проведеното на 30.09.2008 г. Извънредно общо събрание на акционерите на Явор АД, гр. Варна е взето решение за увеличение на капитала на дружеството със собствени средства от 112 537 лева на 15 079 958 лева, чрез издаване на нови 14 967 421 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка.

За последните 5 години не са правени други увеличения на капитала и съответно апортни вноски в капитала на дружеството.

„Явор” АД не притежава собствени акции.

Изпълнителен Директор:



Мирослав Манолов