

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

**I. Информация за важни събития през периода 1 октомври 2012 година – 31 декември 2012 година:**

**1. На 4.10.2012 г. бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите на Явор АД, на което бе взето следното решение:**

“Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна овластява членовете на съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството да сключат следната сделка от името на дружеството:

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

**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 ЗППЦК.

#### **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 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 етажа, 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 хранване” 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 ипотеката, са свободни от тежести. Ако бъде предоставено предлаганото Обезпечение, това ще бъде първа по ред (и единствена) ипотека върху недвижимите имоти.

#### **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 ипотечи върху описаните по-горе недвижими имоти.

#### **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.

#### **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 доклада на СД на „Явор“ АД.

#### **Лица, в чиято полза се сключват сделките**

Предвид аргументите, изложени в т. 1.5.( Доклад СД), 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. (Доклад СД) 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.”

**2. На 28 февруари 2013 г. е 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/семейни/причини.**

**II. Информация за важни събития през периода 1 януари 2012 година – 31 декември 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.

**2. На 4.10.2012 г. бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите на Явор АД, на което бе взето следното решение:**

“Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна овластява членовете на съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството да сключат следната сделка от името на дружеството:

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

**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 ЗППЦК.

#### **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 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 ипотеката, са свободни от тежести. Ако бъде предоставено предлаганото Обезпечение, това ще бъде първа по ред (и единствена) ипотека върху недвижимите имоти.

#### **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.

#### **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 длъжности е свързано с евентуалното обезпечаване на тяхното задължение към съответната банка – кредитодател.



### **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 доклада на СД на „Явор” АД.

### **Лица, в чиято полза се сключват сделките**

Предвид аргументите, изложени в т. 1.5.( Доклад СД), 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 общата изгода, описана в т. 1.5. (Доклад СД) 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.”

**3, На 28 февруари 2013 г. е 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/семейни/причини.**

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

През периода м. януари – м. декември 2012г. не се наблюдават съществени колебания в стопанската активност на дружеството, които биха могли да доведат до промени в неговото финансово състояние. Отчетената загуба за периода в размер на 2161 хил. лв., на която се дължи и значителното намаление на собствения капитал на дружеството е в резултат основно от осъществена единична продажба на строителен терен. Ръководството на дружеството е преценило, че поради променената стопанска конюнктура в региона и особеностите на конкретния инвестиционен проект, същият не би могъл да бъде осъществен при първоначално заложените параметри и в интерес на дружеството е проекта да бъде прекратен, както и да се освободи от наличните към момента активи с цел избягване на бъдещи загуби. По отношение на оперативната дейност на дружеството се запазват тенденциите, наблюдавани от края на предходната и първите девет месеца на текущата финансова година, изразяващи се в продължаващо намаление на общата стойност на активите, респективно на собствения му капитал, вследствие влиянието на различни фактори и основно забавения старт на новите му инвестиционни проекти:

- Намаление на не текущите материални и нематериални активи в резултат от нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи, които да бъдат използвани в дейността на дружеството. Наблюдаваното увеличение в общата стойност на не текущите

- активи спрямо предходния междинен период /30.09.2012г./ се дължи на закупен през м. декември инвестиционен имот;
- Намаление на материалните запаси в следствие продължаващата реализация на част от готовата строителна продукция и прилежащи терени. По-значителното намаление спрямо стойността им към 31.12.2011г. е в резултат от прекратения инвестиционен проект на дружеството и осъществената през м. юли продажба на терен, класифициран като предназначен за строителство;
  - 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;
  - Незначително повишение на стойността на привлечения капитал основно в частта на текущите търговски задължения, които от своя страна отбелязват минимален спад от 3% спрямо датата на предходния междинен отчет.

Въпреки, че през разглеждания период е преодоляна тенденцията на постепенно понижение 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.

Оперативни разходи	м.01 – м.12	м.01 – м.12	м.10 – м.12	м.07 – м.09
	2012г.	2011г.	2012г.	2012г.
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Разходи за материали	103	111	23	27
Разходи за външни услуги	209	206	64	54
Разходи за амортизации	453	465	112	112
Разходи за персонала	161	220	46	35
Други разходи	33	38	5	7
<b>Всичко експлоатационни разходи</b>	<b>959</b>	<b>1040</b>	<b>250</b>	<b>235</b>
- от които: ТЦ "Явор"	934	994	241	224
Манастирски рид	25	46	9	11
Разходи за строителство	15	97	5	9
Загуби от обезценка	96	3583	16	11
<b>Всичко разходи за дейността</b>	<b>1070</b>	<b>4720</b>	<b>271</b>	<b>255</b>

Не се наблюдават съществени колебания в общия обем на разходите за оперативна дейност на тримесечна база от началото на годината, като тези, свързани с експлоатацията на Търговски център Явор дори бележат спад с 6% спрямо равнището им от предходната финансова година. Налице е слабо повишение на експлоатационните разходи през последното тримесечие в частта на разходите за възнаграждения и външни услуги, свързани основно с поддръжката на наличните активи.



Относително постоянна се запазва структурата на разходите по основни групи, както спрямо предходната финансова година, така и по тримесечия от началото на 2012г. 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.12	м.01 – м.12	м.10 – м.12	м.07 – м.09
	2012г.	2011г.	2012г.	2012г.
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Разходи за материали	11	11	10	11
Разходи за външни услуги	22	20	26	23
Разходи за амортизации	47	45	45	48
Разходи за персонала	17	21	18	15
Други разходи	3	3	2	3
<b>Всичко разходи за експлоатация = 100%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

И през изминалия отчетен период дружеството продължава да понижава оборотния си капитал в стойностно изражение поради намалението на текущите му активи, макар и основно в частта на материалните запаси. 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 за дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност, застрашаваща краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	31.12.2012г.	31.12.2011г.
Материални запаси	1325	3171
Краткосрочни вземания	151	243
Парични средства	40	192
<b>Ликвидни активи</b>	<b>191</b>	<b>435</b>
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>1516</b>	<b>3606</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>667</b>	<b>656</b>

Коефициенти за ликвидност	31.12.2012г.	31.12.2011г.
Текущ коефициент (ТК)	2.27	5.50
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.28	0.66
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.06	0.29

По-същественото понижение на текущия му коефициент спрямо твърде високите равнища от края на предходната финансова 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 /80% от текущите пасиви на дружеството са формирани от задължения към свързани предприятия и основно към мажоритарния му акционер/.

По отношение на дългосрочната му платежоспособност, показателите на дружеството също бележат незначителен спад спрямо стойностите си към края на предходния отчетен период, дължащ се отново на понижението в общата стойност на активите му и основно на материалните запаси. Въпреки това и към настоящия момент дружеството не изпитва недостиг от финансови средства и може да се характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 31.12.2012г.	хил. лв.
Общи активи	11290
Дългосрочни заеми	2208
Текущи пасиви	667
Собствен капитал (Средства на акционерите)	8415

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.34
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.25
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.34

#### 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, 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 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.

V. През периода 1 октомври 2012 година – 31 декември 2012 година няма сключени сделки между свързани лица.

29 януари 2013 година

Мирослав Манолов  
Изпълнителен Директор

