

До акционерите на “ЯВОР” АД, гр. Варна

## ДОКЛАД

### НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “ЯВОР” АД

**Относно:** Условия и целесъобразност на (1) сделка по чл. 114, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в резултат на която възниква задължение за дружеството към заинтересувани лица, и (2) сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, в която участват заинтересувани лица и в резултат на която дружеството предоставя като обезпечение дълготрайни активи – сделките са предложени за одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството на заседание, насрочено за 29 септември 2009 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 20 октомври 2009 г.).

#### УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен с решение от 29 юли 2009 г. от съвета на директорите на “Явор” АД, гр. Варна, в съответствие с изискването и в срока по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2). Настоящият доклад на съвета на директорите на дружеството представлява част от материалите по дневния ред на общото събрание на акционерите, насрочено за 29 септември 2009 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 20 октомври 2009 г.).

Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на “Явор” АД със съществените условия и целесъобразността на две сделки, свързани с получаването от “Явор” АД на финансиране от “Интерком груп” ООД – мажоритарен акционер в “Явор” АД и заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК, с оглед вземането на информирано решение от Общото събрание по дневния ред – овластяване на Съвета на директорите да извърши горепосочените сделки.

## **I. Описание (условия) на предложените сделки**

### **1. Договор за заем в размер на 2 000 000 (два милиона) евро**

#### **1.1. Страни по сделката**

Заемател – "Явор" АД;

Заемодател – "Интерком груп" ООД

Заемодателят "Интерком груп" ООД притежава пряко и чрез свързани лица 13 920 060 акции от капитала на "Явор" АД или 92,31% от гласовете в общото събрание на дружеството, поради което същото е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК.

#### **1.2. Предмет на сделката**

"Интерком груп" ООД предоставя на "Явор" АД инвестиционен заем в размер на 2 (два) милиона евро (наричан по-долу "Заемът").

#### **1.3. Стойност на сделката**

Съгласно чл. 114, ал. 3, изр. 2 стойността на сделката е равна на сбора на размера на предоставения на "Явор АД заем (2 000 000 евро) и дължимата за ползването на заема лихва (320 000 евро), а именно 2 320 000 евро.

Стойността на сделката (заема) превишава прага от 2% от стойността на активите на "Явор" АД, както съгласно последния одитиран счетоводен баланс, така и според последния изготвен счетоводен баланс на дружеството (чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "б" от ЗППЦК):

а) 2 320 000 евро (или около 4 537 526 лева) съставляват около 29,04% от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2008 г. (15 627 000 лв.)

б) 2 320 000 евро (или около 4 537 526 лева) съставляват около 28,93% от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30 юни 2009 г. (15 687 000 лв.).

Поради това съветът на директорите на дружеството трябва да бъде предварително овластен от общото събрание на акционерите на "Явор" АД за сключването на договора за заем с "Интерком груп" ООД.

#### **1.4. Други съществени елементи на предложената сделка**

Заемът се отпуска за срок от 2 (две) години от датата на сключване на договора за заем. Срещу ползването на Заема "Явор" АД ще дължи проста годишна лихва в размер на 8% от главницата по Заема. Погасяването на Заема, както и изплащането на

натрупаната лихва ще бъдат договорени между страните съгласно пазарните практики за такъв тип инвестиционни заеми. Договорът за заем ще съдържа уговорка за предсрочно погасяване на заема по инициатива на "Явор" АД.

Естеството на интереса на заинтересуваното лице по сделката "Интерком груп" ООД е свързано с придобиването договорената за ползването на Заема лихва.

### **1.5. Целесъобразност и икономическа изгода на предлаганата сделка**

В съответствие с изменения през месец март 2008 г. предмет на дейност на "Явор" АД, основната дейност на дружеството и през 2009 г. е свързана с придобиването и изграждането на недвижими имоти с цел последващата им продажба или отдаване под наем. След успешното изграждане и откриване на най-новия търговски център във Варна (търговски център "Явор") през месец юни тази година, дружеството възнамерява да диверсифицира портфолиото си от инвестиционни имоти чрез изграждането на жилищни комплекси на стратегически локации по българското Черноморие.

В изпълнение на тази стратегия на дружеството, предложеният Заем цели осигуряването на финансиране на "Явор" АД за реализирането на вече започнатия инвестиционен проект по изграждането на комплекс от три жилищни сгради на територията на курортен комплекс Св. Константин и Елена. Сградите предстои да бъдат изградени съгласно инвестиционен проект, съгласуван и одобрен на 12 юни 2009 г. и разрешение за строеж, издадено от главния архитект на община Варна на 19 юни 2009 г. Съгласно инвестиционния проект жилищните сгради ще бъдат изградени чрез поетапно строителство, което следва да приключи през месец октомври 2010 г.

Комплексът ще се състои от три триетажни сгради с външен паркинг, гаражи и закрити паркоместа. Апартаментите са двустайни и тристайни, с функционални разпределения. В жилищата ще бъдат вложени висококачествени материали и професионално изпълнение. Те ще се предлагат в напълно завършен вид.

Жилищният комплекс ще бъде изграден на мястото на съществуващата почивна база на "Явор" АД в местността Манастирски рид на курортен комплекс Св. Константин и Елена, непосредствено до главния път, свързващ гр. Варна и курортен комплекс Златни пясъци. Сградите ще бъдат разположени върху площ от 2,5 дка, а общата разгъната застроена площ на трите сгради ще бъде 2975 кв.м.

Въпреки текущото забавяне на растежа на пазара на недвижими имоти в България като цяло, съветът на директорите счита, че строежът на гореописаните жилищни сгради ще бъде успешна инвестиция поради очаквания интерес към изгражданите обекти. Този интерес бихме отдали на взаимодействието на няколко положителни фактора: а) постоянния прираст на населението на гр. Варна (като тази тенденция в идните години се очаква да се запази); б) същевременното разширяването на жилищната част на града в посока на вилните зони около курортните комплекси Св.

Константи и Елена и Златни пясъци; в) комуникативно местоположение – лесен и бърз достъп до гр. Варна и курортите по Северното Черноморие; г) комбинацията на високо качество на строителството (което ще постави обектите над средния пазарен сегмент) и конкурентни цени. Не на последно място следва да се отбележи, че въпреки спада в търговията с недвижими имоти (най-осезаем през първото тримесечие на 2009 г.) през последните месеци се наблюдава завръщане на купувачите на варненския пазар на недвижими имоти, като очакванията на съвета на директорите са тези наблюдения да се превърнат в трайна тенденция до предвидения срок за завършване на строителните работи по изгражданите обекти.

За реализирането на така разгледания проект “Явор” АД ще се нуждае от външно финансиране. Дружеството възнамерява да осигури това финансиране чрез описания по-горе Заем. Насочването към алтернативни средства за финансиране (а не чрез банкови кредити) е продиктувано от конкретните икономически условия в страната и стеснените възможности за банково финансиране при изгодни за дружеството условия. Съответно, изборът и икономическата логика на този тип финансиране се базира на няколко основни съображения:

- преди всичко – изключително ниската цена на кредита – годишният лихвен процент от 8% върху главницата по заема е по-изгоден от лихвените проценти по предлаганите към настоящия момент кредитни продукти, както на банковия, така и на извънбанковия кредитен пазар;
- лесен достъп – във връзка със световната икономическа криза и неясните очаквания за нейното все по-силно проявление в България, предлагането на банково финансиране е изключително стеснено (независимо от тежките за кредитополучателите условия по банковите заеми); на този фон получаването на финансиране чрез мажоритарния акционер в дружеството – “Интерком груп” ООД, е много удобна възможност за осигуряване на инвестиционния проект;
- на последно място (но не без значение) е изграждането на трайно стратегическо партньорство с “Интерком груп” ООД.

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

Предложената сделка е в полза на “Явор” АД.

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

### **2.1. Страни по сделката:**

Лице, учредяващо ипотеката – “Явор” АД;

Лице, в полза на което се учредява ипотеката – търговска банка, която предстои да бъде допълнително определена от “Интерком груп” ООД измежду банките, посочени в т. 2.4. по-долу;

Лице, чието задължение се обезпечава – “Интерком груп” ООД.

Лицето, чието задължение се обезпечава – “Интерком груп” ООД, притежава пряко и чрез свързани лица 13 920 060 акции от капитала на “Явор” АД или 92,31% от гласовете в общото събрание на дружеството, поради което същото е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК.

## **2.2. Предмет на сделката**

“Явор” АД се съгласява да обезпечи бъдещо задължение на “Интерком груп” ООД в размер до 10 000 000 (десет милиона) евро, произтичащо от банков кредит, който “Интерком груп” ООД възнамерява да получи от българска търговска банка (наричано по-долу “Обезпечението”). Предоставянето на това Обезпечение се състои в учредяването на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на “Явор” АД:

а) земя 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 – 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.

Предвижда се Обезпечението да бъде учредено само ако и доколкото “Интерком груп” ООД има нужда от обезпечаване на посочения по-горе кредит и не може да осигури това обезпечаване със собствени средства.

## **2.3. Стойност на сделката**

Тъй като предметът на сделката е предоставянето като обезпечение на имущество, съгласно чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК стойността на сделката е общата стойност на земята и сградата, които се предоставят като обезпечение, съгласно последния

одитиран финансов отчет на “Явор” АД. Общата стойност на земята и сградата е 7 807 201,04<sup>1</sup> лв.

Така определената стойност на сделката превишава прага от 2% от стойността на активите на “Явор” АД, както съгласно последния одитиран счетоводен баланс, така и според последния изготвен счетоводен баланс на дружеството (чл. 114, ал. 1, т. 1, б. “б” от ЗППЦК):

а) 7 807 201,04 лв. съставляват около 49,96% от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2008 г. (15 627 000 лв.)

б) 7 807 201,04 лв. съставляват около 49,77% от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30 юни 2009 г. (15 687 000 лв.).

Поради това съветът на директорите на дружеството трябва да бъде предварително овластен от общото събрание на акционерите на “Явор” АД, за бъдат учредени ипотeki върху описаните по-горе недвижими имоти.

#### **2.4. Други съществени елементи на предложената сделка.**

Кредитът на “Интерком груп” ООД, който се обезпечава, ще бъде за срок от до 10 години и ще бъде отпуснат от българска търговска банка. С оглед постигането на гъвкавост и договарянето на най-изгодни условия за кредитополучателя изборът на конкретна банка – кредитодател ще бъде направен непосредствено преди сключването на договора за кредит. Независимо от това “Интерком груп” ООД е определило кръга банки, измежду които този избор ще бъде направен:

- “УниКредит Булбанк” АД;
- “Юробанк И Еф Джи България” АД;
- “Обединена българска банка” АД;
- “Райфайзенбанк (България)” ЕАД;
- “Банка ДСК” ЕАД;
- “Сосиете Женерал Експресбанк” АД.

В зависимост от обезпечителните нужди на “Интерком груп” ООД, учредените от “Явор” АД ипотeki ще обезпечават част от отпуснатия на “Интерком груп” ООД кредит, но при необходимост могат да обезпечават и целия размер на кредита.

---

<sup>1</sup> Тъй като сградата, предмет на обезпечението, чието одобряване се предлага, е била завършена едва през 2009 г., същата не присъства в одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2008 г. Поради това посочената обща стойност на земята и сградата е изчислена като сбора на стойността на земята съгласно одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2008 г. (3 607 794,40 лв.) и стойността на сградата съгласно първия финансов отчет, в който сградата е включена с отчетна стойност, а именно – неодитирания междинен финансов отчет на дружеството към 30 юни 2009 г. (4 199 406,64 лв.).

Договорът за кредит ще бъде сключен при стандартни за този тип кредити пазарни условия.

Естеството на интереса на заинтересуваното лице по сделката “Интерком груп” ООД е свързано с евентуалното обезпечаване на негово задължение към съответната банка – кредитодател.

## **2.5. Целесъобразност и икономическа изгода на предлаганата сделка**

Предвид настоящите и бъдещите инвестиционни цени на “Явор” АД, предоставянето на Обезпечението е пореден израз на досегашната успешна практика на дружеството за тясно икономическо взаимодействие с “Интерком груп” ООД по ред инвестиционни проекти, като наред с това има икономическа логика и преследва цели, които са тясно свързани с инвестиционния проект, разгледан в т. 1. по-горе. Тези особености на предлаганата сделка, които в значителна степен обуславят целесъобразността и икономическата изгода за “Явор” АД от предоставянето на посоченото обезпечение, са разгледана в следващите параграфи.

*На първо място* получаването на кредита, чието обезпечаване се предлага, осигурява на “Интерком груп” ООД средствата за финансирането на предложението Заем по т. 1 по-горе. Поради това даването на Обезпечението е косвена предпоставка за сключването на договора за заем по т. 1, получаването от “Явор” АД на сумите по Заема, а оттам – и за довършването на вече започнатия инвестиционен проект, описан в т. 1.5. по-горе.

*На второ място* в досега осъществените търговски и инвестиционни проекти, в които “Явор” АД е трябвало да си сътрудничи с “Интерком груп” ООД (изграждането на Търговски център “Явор” се извърши върху терен, който бе придобит от “Интерком груп” ООД; през март 2009 г. “Интерком груп” ООД успешно погаси едногодишния заем, предоставен от “Явор” АД в размер на 5 000 000 евро и т.н.) “Интерком груп” ООД се доказва като надежден и ценен партньор на “Явор” АД. Наред с това “Интерком груп” ООД е собственик на незастроени недвижими имоти с възможност за застрояване съгласно предвижданията на съответните устройствени планове, което открива пътя и за по-нататъшно стратегическо партньорство в бъдещи инвестиционни проекти, свързани с предмета на дейност на “Явор” АД. В тази връзка съветът на директорите счита, че тясното взаимодействие и задълбочаването на сътрудничеството с “Интерком груп” ООД е от изключителна важност за бъдещата търговска и инвестиционна дейност на “Явор” АД.

*На трето място* доколкото чрез предоставянето на Обезпечението се стига до косвена задълженост на “Интерком груп” ООД към “Явор” АД, се създават предпоставки за бъдещи сделки с “Интерком груп” ООД за текущо или средносрочно финансиране на “Явор” АД чрез кредитни линии, револвиращи кредити и др., както и

за постигането на гъвкавост при договарянето на условията по бъдещи съвместни инвестиционни проекти.

## 2.6. Лица, в чиято полза се сключват сделките

Предвид финансовата свързаност на предложената сделка със сделката, описана в т. 1 по-горе, както и поради аргументите, изложени в т. 2.5., сделката по настоящата т. 2 се сключва както в полза на лицето, чието задължение се обезпечава – “Интерком груп” ООД, така и на “Явор” АД.

## 2.7. Пазарна оценка на сделката

На основание чл. 114, ал. 4, изр. 2 от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2 съветът на директорите на “Явор” АД е възложил изготвянето на пазарна оценка на сделката на независим експерт – “Булекс консулт” ЕООД, дружество, специализирано в изготвянето на оценки на недвижими имоти, предприятия и др.

Оценката е приложена към настоящия доклад и съставлява неразделна част от него.

## II. Предложение към акционерите

Поради изложените в този доклад причини съветът на директорите предлага на акционерите на “Явор” АД да приемат решение за одобряване сключването на предложените сделки – договор за заем и сделки по учредяване на Обезпечението.

Съветът на директорите обръща внимание на акционерите, заинтересовани лица, че съгласно разпоредбите на ЗППЦК, няма да могат да упражняват правото си на глас при вземане на решението на общото събрание относно посочените в този доклад сделки.

За Съвета на директорите на “Явор” АД



Мирослав Манолов  
Изпълнителен директор

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