

ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „Явор” АД
относно сделки по чл. 114 от ЗППЦК
по нова т. 11 от дневния ред на ОС, насрочено за 28.06.2012 г.,
допълнен по реда на чл. 223а от ТЗ

Основание: чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК

Уважаеми Акционери,

На 11.06.2012 г. в Дружеството постъпи Списък на въпроси за включване, на основание чл. 223а от Търговския закон, в дневния ред на насроченото за 28.06.2012 г. Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Явор” АД, гр. Варна, ведно със Заявление пред Агенцията по вписване с вх. номер в Търговския регистър 20120606184901 от 06.06.2012 г. от акционера „Интерком Груп” ООД, с което дневният ред се допълва със следната нова точка:

т. 11 Овластяване на управляващите и представляващите „Явор” АД за извършване на сделка, регулирана от чл. 114 и следващите от ЗППЦК – предоставяне на обезпечение (недвижими имоти) от страна на дружеството в полза на заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК – „Интерком груп” ООД – задължено лице по Договор №1/15.05.2012г. сключен между „Интерком Груп” ООД в качеството му на купувач и Метал Трейд България” ООД в качеството му на продавач.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите на „Явор” АД приема предложението на Съвета на директорите и овластява управляващите и представляващите дружеството да сключат сделка от името на дружеството, регулирана от чл. 114 и сл. от ЗППЦК за обезпечаване на задълженията на купувача „Интерком Груп” ООД, ЕИК 103238730 възникнали към продавача “Метал Трейд България” ООД на основание Договор № 1/15.05.2012 г. за заплащане на всяка закупена от “Метал Трейд България” ООД в качеството му на продавач стока (стоков кредит) по време на действието на Договор № 1/15.05.2012г., до размер на 1 260 400 (един милион двеста и шестдесет хиляди и четиристотин) лева, с падеж на задължението до 60 (шестдесет дни) от издаване на фактурата, но не по-късно от датата на изтичане на срока на договора – 15.05.2015 г., както и на задължението на Купувача „Интерком Груп” ООД да заплаща неустойка за забава, в случай, че не плати в срок в размер на 0,07% (нула цяло и седем стотни) процента на ден, с имоти находящи се във ваканционен комплекс, с адрес СО „Манастирски рид”, БЧД 517-2, №536, гр. Варна, собственост на „Явор” АД, гр. Варна, подробно описани в съдържащия се по материалите на дневния ред доклад на Съвета на директорите на „Явор” АД и при условията съгласно същия доклад, както и при спазване изискванията на закона.

Съветът на директорите на „Явор” АД, след като разгледа и обсъди постъпилите по реда на чл. 223а от ТЗ, допълнения в дневния ред и проекто – решението по новата точка, предлага в насроченото за 28.06.2012г. Общо събрание да приеме решение, с което да го овластите да сключи посочената по – долу сделка, регулирана от разпоредбите на чл. 114 от ЗППЦК.

1. Овластяване на управляващите и представляващите „Явор” АД за извършване на сделка, регулирана от чл. 114 и следващите от ЗППЦК – предоставяне на обезпечение (недвижими имоти) от страна на дружеството в полза на заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК – „Интерком груп” ООД – задължено лице по Договор №1/15.05.2012г. сключен между „Интерком Груп” ООД в качеството му на купувач и Метал Трейд България” ООД в качеството му на продавач.

1.1. Страни по сделката:

Лице, учредяващо ипотеката – „Явор” АД;

Лице, в полза на което се учредява ипотеката - „Метал Трейд България” ООД, ЕИК 175168511, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4006, район Източен, бул. "Марица" No 186, ет. 2.

Лице, чието задължение се обезпечава: „Интерком Груп” ООД, ЕИК 103238730, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Одесос, ул. „Кръстю Мирски” 17, притежава пряко и чрез свързани лица 13 696 360 броя акции от капитала на „Явор” АД или 90,82492 % от гласовете в общото събрание на дружеството, поради което същото е заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.5, т.1 от ЗППЦК. Освен това „Интерком Груп” ООД притежава 33,33% от капитала и от гласовете на общото събрание на съдружниците на кредитодателя „Метал Трейд България” ООД, което го прави заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.5, т.2 от ЗППЦК.

1.2. Предмет на сделката

„Явор” АД се съгласява да обезпечи задължения на „Интерком Груп” ООД в размер до 1 260 400 (един милион двеста и шестдесет хиляди и четиристотин) лева, произтичащи от Договор № 1/15.05.2012 г. сключен между „Метал Трейд България” ООД в качеството му на продавач и „Интерком Груп” ООД в качеството му на купувач, за заплащане на всяка закупена от продавача „Метал Трейд България” ООД стока (стоков кредит) по време на действието на Договора, с падеж на задължението до 60 (шестдесет дни) от издаване на фактурата, но не по-късно от датата на изтичане на срока на договора – 15.05.2015 г., както и на задължението на Купувача „Интерком Груп” ООД да заплаща неустойка за забава, в случай, че не плати в срок, в размер на 0,07% (нула цяло и седем стотни) процента на ден. Предоставянето на това обезпечение се състои в учредяването на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на „Явор” АД:

а) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2517.2536.32.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл.А, ет.1, ап.А2, находящ се в сграда № 32 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 63.24 /шестдесет и три

цяло двадесет и четири стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части : изба 2-4.33кв.м. и 7.7131% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.32.10, 10135.2517.2536.32.1, 10135.2517.2536.32.11, под обекта –няма, над обекта: 10135.2517.2536.32.4, 10135.2517.2536.32.5 (съгласно схема №13945/31.05.2012г.)

б) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.32.3**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл.А, ет.2, ап.А3, находящ се в сграда № 32 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 86.26 /осемдесет и шест цяло двадесет и шест стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части : изба 3-4.38кв.м. и 11.3305% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.32.4, под обекта: 10135.2517.2536.32.9, 10135.2517.2536.32.1, над обекта: 10135.2517.2536.32.6 (съгласно схема №13946/31.05.2012г.)

в) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.32.4**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл.А, ет.2, ап.А4, находящ се в сграда № 32 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 55.27 /петдесет и пет цяло двадесет и седем стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части : изба 4-3.88кв.м. и 7.3003% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.32.3, 10135.2517.2536.32.5, под обекта: 10135.2517.2536.32.1, 10135.2517.2536.32.2, над обекта: 10135.2517.2536.32.7 (съгласно схема №13947/31.05.2012г.)

г) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.32.5**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл.А, ет.2, ап.А5, находящ се в сграда № 32 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 86.87 /осемдесет и шест цяло осемдесет и седем стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части : изба 5, с площ 4.10кв.м. и 11.3989% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.32.4, под обекта: 10135.2517.2536.32.10, 10135.2517.2536.32.2, 10135.2517.2536.32.11, над обекта: 10135.2517.2536.32.8 (съгласно схема №13948/31.05.2012г.)

д) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.33.5**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл.В, ет.2, ап.В5, находящ се в сграда № 33 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 62.07 /шестдесет и две цяло и седем стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части : изба 5, с площ 4.76кв.м. и 10.5089% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.33.4, под обекта: 10135.2517.2536.33.9, 10135.2517.2536.33.2, над обекта: 10135.2517.2536.33.7 (съгласно схема №13949/31.05.2012г.)

е) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.33.7**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл. В, ет.3, ап.В7, находящ се в сграда № 33 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 90.12 /деветдесет цяло и дванадесет стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части: 14.9245% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.33.6, под обекта: 10135.2517.2536.33.4, 0135.2517.2536.33.5, над обекта - няма (съгласно схема №13950/31.05.2012г.)

ж) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.34.11**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-3509/29.12.2011г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, п.к.9000, с.о. „Манастирски рид”, бл. С, ет.1, находящ се в сграда № 34 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 83.93 /осемдесет и три цяло деветдесет и три стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части: идеални части от общите части на сградата, с предназначение на самостоятелния обект: **за търговска дейност**, при съседни самостоятелни обекти в сградата по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.34.12, под обекта: няма, над обекта: 10135.2517.2536.34.2, 10135.2517.2536.34.3 (съгласно схема № 4324/22.02.2012г.)

з) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.34.12**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-3509/29.12.2011г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр.Варна, п.к.9000, с.о. „Манастирски рид”, бл. С, ет.1, находящ се в сграда № 34 разположен в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 45.71 /четиредесет и пет цяло седемдесет и една стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части: идеални части от общите части на сградата, с предназначение на самостоятелния обект: **за търговска дейност**, при съседни

самостоятелни обекти в сградата по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.34.11, под обекта: няма, над обекта: 10135.2517.2536.34.1, 10135.2517.2536.34.2 (съгласно схема № 4325/22.02.2012г.)

и) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.34.1**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр. Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл. С, ет.2, ап. С1, находящ се в сграда № 34 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 60.74 /шестдесет цяло седемдесет и четири стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части: изба 1, с площ 4.11 кв.м. и 9.9686% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.34.2, под обекта: 10135.2517.2536.34.12, над обекта: 10135.2517.2536.34.4 (съгласно схема №13951/31.05.2012г.)

к) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.34.3**, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр. Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл. С, ет.2, ап. С3, находящ се в сграда № 34 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 62.92 /шестдесет и две цяло деветдесет и две стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части: изба 3, с площ 4.28 кв.м. и 10.3274% идеални части от общите части на сградата, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.34.2, под обекта: 10135.2517.2536.34.11, над обекта: 10135.2517.2536.34.5 (съгласно схема №13952/31.05.2012г.)

л) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **10135.2517.2536.34.5** по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-03-1655/09.11.2010г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес: гр. Варна, район Приморски, п.к.9000, СО „Манастирски рид”, бл. С, ет.3, ап. С5, находящ се в сграда № 34 разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.2517.2536, с брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ 90.12 /деветдесет цяло и дванадесет стотни/ кв.м., ведно с прилежащите му части: изба 5, с площ 4.78 кв.м. и 14.7286% идеални части от общите части на сградата, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, при граници по схема: на същия етаж: 10135.2517.2536.34.4, под обекта: 10135.2517.2536.34.2, 10135.2517.2536.34.3, над обекта: няма (съгласно схема №13953/31.05.2012г.)

Недвижимите имоти, върху които се предлага да се учреди ипотека са свободни от тежести. Ако бъде предоставено предлаганото обезпечение то ще бъде първа по ред (и единствена) ипотека върху недвижимите имоти.

1.3. Стойност на сделката

Пазарната цена на сделката е 1 260 400 (един милион двеста и шестдесет хиляди и четиристотин) лева, определена по реда на чл. 114а, ал.4 от ЗППЦК.

Съветът на директорите предлага да бъде сключена сделката при цена - 1 260 400 (един милион двеста и шестдесет хиляди и четиристотин) лева.

Оценката е извършена от дружество на независим оценител „Булекс консулт” ЕООД, гр. Варна, р.№ 900300043 от 20 юли 2010г., с оценител Борислав Любомиров Найденов, с лиценз № 100100578/ 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти.

Стойността на сделката надвишава 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. 1,6. "б" от ЗППЦК):

а) 1 260 400 лева съставляват около 9.38 % от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2011 г. (13438710 лв.).

б) 1 260 400 лева съставляват около 9.59 % от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31 март 2012 г. (13148322 лв.)

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

1.4. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка.

Кредитът на „Интерком Груп” ООД, който се обезпечава, ще бъде за срок до 15.05.2015г. и ще бъде отпуснат от „Метал Трейд България” ООД.

Обезпечението на задълженията на „Интерком Груп” ООД по Договор № 1/15.05.2012г. е възмездно. „Явор” АД ще получи възнаграждение за това в размер на 2% от сумата на обезпечения стоков кредит на годишна база. (възнаграждението се начислява върху размера на обезпечения от „Явор” АД кредит за съответната година).

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

Естеството на интереса на заинтересуваното лице по сделката „Интерком Груп” ООД е свързано с евентуалното обезпечаване на негово задължение към „Метал Трейд България” ООД.

1.5. Целесъобразност и икономическа изгода на предлаганата сделка

Предвид настоящите и бъдещи инвестиционни цели 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. Тези особености на предлаганата сделка, които в значителна степен обуславят целесъобразността и икономическата изгода за "Явор" АД от предоставянето на посоченото обезпечение, са разгледани в следващите параграфи.

На първо място обезпечението на задълженията на „Интерком Груп“ ООД по Договор № 1/15.05.2012г. е възмездно. „Явор“ АД ще получи възнаграждение за това в размер на 2% от сумата на обезпечения стоков кредит на годишна база. (възнаграждението се начислява върху размера на обезпечения от „Явор“ АД кредит за съответната година).

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 др.), "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 това дружество 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.

1.6. Лица, в чиято полза се сключват сделките

Предвид аргументите, изложени в т. 1.5., сделката се сключва в полза на всички страни, като „Явор“ АД получава възнаграждение за даването на обезпечението, както и по-общата изгода, описана в т. 1.5. по-горе, „Интерком Груп“ ООД получава обезпечение за задълженията си, а „Метал Трейд България“ ООД получава обезпечение на вземанията си по договора за стоков кредит.

1.7. Пазарна оценка на сделката

На основание чл. 114а, 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, както и схемите за недвижимите имоти, описани по-горе в т.1.2, букви от „а” до „к” са приложени към настоящия доклад и съставляват неразделна част от него.

2. 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 предложената сделка по т. 1 по учредяване на Обезпечението.

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

За Съвета на директорите на "Явор" АД

М. Манолов,
Изпълнителен директор

