

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА
ПРЕЗ ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 Г.**

I. Информация за важни събития през периода 1 Октомври 2009 година – 31 Декември 2009 година:

Няма настъпили важни събития през посочения период.

II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2009 година – 31 Декември 2009 година, с натрупване:

1. На 15.06.2009 г. бе проведено Годишно общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети решения за: промяна на адреса на управление на дружеството; решение за разпределение на печалбата за 2008 г.; решение да не се разпределя дивидент;

2. На 19.06.2009 г. Явор АД - Варна откри новопостроения Търговски център в гр. Варна със сто процента заетост на търговските площи. Общата разгъната площ на Търговския център е 7000 кв. м. Обектът е изграден за по-малко от единадесет месеца.

3. На 29.09.2009 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:

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

Договор за заем в размер на 2 000 000 (Два милиона) евро:

Страни по сделката

Заемател – “Явор” АД;

Заемодател – “Интерком груп” ООД

Предмет на сделката

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

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 или около 4 537 526 лева.

Други съществени условия 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.

Лица, в чиято полза се сключват сделките

Предложената сделка е в полза на “Явор” АД.

1.2. Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна овластява членовете на съвета на директорите 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 – търговска банка, която предстои да бъде допълнително определена от “Интерком груп” ООД измежду посочените по-долу банките;

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

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.

Обезпечението ще 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.

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, а именно: 7 807 201,04 лв.

Други съществени условия 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 договорът за кредит ще бъде сключен с някой от следните търговски банки:

- “Уни Кредит 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 ипотечи ще обезпечават част от отпуснатия на “Интерком груп” ООД кредит, но при необходимост могат да обезпечават и целия размер на кредита.

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

Лица, в чиято полза се сключват сделките

Сделката се сключва в полза и на двете страни.

4. Във връзка с решение взето на 29.09.2009 г. на Общо събрание на акционерите, на 30.09.2009 г. се сключи договор за заем между Явор АД и Интерком груп ООД, при условията, съгласно взетото решение.

5. На 17.08.2009 г. Явор АД, гр. Варна започна изграждането на комплекс от три жилищни сгради, разположени на площ от 2531 кв. м., с обща РЗП – 2975 кв. м. в местността Манастирски рид, кк „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна. Изпълнител на проекта е ЕТ „МЕР – Веселин Ванков”, гр. Варна, проектант – „Зета Студио” ООД, гр. Варна. Инвестицията възлиза на около 1 млн. евро.

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

Финансовото състояние на дружеството и резултатите от дейността му през изминалия отчетен период, завършващ на 31 декември 2009г. се обуславят от двата основни проекта, определящи насоките му на развитие през изтеклата година, а

именно изграждането и последващата експлоатация на Търговски център „Явор” и започналото строителство на жилищен комплекс в местността „Манастирски рид”. Това преориентиране на основната дейност от производствена до 2007г., последвана от продажба на собствени дълготрайни активи с цел генериране на необходимите финансови ресурси през 2008 г., към инвестиционна дейност, свързана със строителство на недвижими имоти и тяхното управление през 2009г. определя и постепенната промяна в структурата на активите и пасивите на дружеството. Увеличава се стойността, както на дълготрайните, така и на текущите материални активи, като нарастването е за сметка на реструктуриране на привлечения капитал от текущи задължения към позиции с по-дългосрочна изискуемост, съответстващи на по-бавната обращаемост на строителната продукция.

През последното тримесечие се наблюдава ръст в обема на приходите от продажби със 17 % спрямо периода м. юли – м. септември 2009г. /182 спрямо 156 хил. лв./, което обаче при понижаващите се равнища на наемните цени и въпреки пониските оперативни разходи /с изключение на увеличения размер на амортизационните отчисления/, не би могло на този етап да доведе до положителна рентабилност от оперативната дейност. Обнадеждаваща тенденция е поне намаляващия темп на нарастване на нетната загуба за периода – с 32.6 % спрямо 68 % през предходното тримесечие:

- до 31 март 2009г. – 67 хил. лв.
- до 30 юни 2009г. – 301 хил. лв.
- до 30 септември 2009г. – 506 хил. лв.
- до 31 декември 2009г. – 671 хил. лв.

Оперативни разходи	м.01 – м.12	м.01 – м.09	м.10 – м.12	м.07 – м.09
	2009г х.лв.	2009г х.лв.	2009г х.лв.	2009г х.лв.
Разходи за материали	311	284	27	52
Разходи за външни услуги	285	215	70	95
Разходи за амортизации	419	200	219	184
Разходи за персонала	236	183	53	64
Други разходи	47	37	10	13
Всичко разходи за дейността	1298	919	379	408

Спадът в общия обем на оперативните разходи, необходими за експлоатацията на Търговски център Явор през последното тримесечие се дължи основно на отпадането на еднократните разходи за оборудване и обзавеждане, които достигаха значителен размер през предходните сравними периоди.

В структурно отношение също се забелязва съществено намаление на относителния дял на разходите за материали и по-слабо, но въпреки това очертаващо забележима тенденция на останалите разходи по икономически елементи изключително за сметка на нарасналия размер на амортизациите.

Структура на разходите	м.01 – м.12	м.01 – м.09	м.10 – м.12	м.07 – м.09
	2009г.	2009г.	2009г.	2009г.
Разходи за материали	24	31	7	13
Разходи за външни услуги	22	23	18	23

Разходи за амортизации	32	22	58	45
Разходи за персонала	18	20	14	16
Други разходи	4	4	3	3
Всичко разходи за дейността = 100%	100	100	100	100

И до края на финансовата година относително постоянен се запазва делът на разходите за външни услуги, като постепенно разходите за поддръжка, ремонт и охрана изместват еднократните инфраструктурни подобрения и разходите за озеленяване.

Към датата на последния междинен отчет за 2009г. дружеството успява отново да увеличи оборотния си капитал до равнище, близко до съществуващото в началото на отчетния период /от 1 820 хил. лв. към 30.09.2009г. на 2 168 хил. лв. към 31.12.2009г./, като едновременно с това значително повишава събираемостта на вземанията си и реструктурира пасивите си в посока от текущи към не текущи. В резултат на това дружеството дори подобрява финансовите си състояние по отношение на способността си да посреща краткосрочните си задължения. На практика показателите му за ликвидност отбелязват почти двойно увеличение спрямо стойностите си към 30 септември 2009г.

- Текущ коефициент – 6.44
- Коефициент за (бърза) ликвидност – 1.22
- Коефициент за незабавна ликвидност – 0.30

Твърде високият на пръв поглед текущ коефициент се дължи на факта, че основната част от материалните запаси на дружеството представляват бавно ликвидни активи като незавършено строителство и предназначения за него терени, а не е резултат от неправилен подход при управлението на наличностите.

Въпреки че от края на третото тримесечие на 2009г. дружеството вече разчита освен на собствените си финансови ресурси и на външни източници на финансиране, към момента то все още запазва добрата си финансова автономност и не би следвало да очаква затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност.

Показатели към 31.12.2009г.

Общи активи	15758
Дългосрочни заеми	744
Текущи пасиви	398
Собствен капитал (Средства на акционерите)	<u>14616</u>

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.08
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.07
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.08

IV. Оценка и управление на риска:

В хода на обичайната си стопанска дейност и особено в условията на икономическа криза, търговските дружества са изложени на множество финансови рискове, свързани с промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банкови кредити, залозите срещу вземания и кредитните периоди, предоставяни на клиенти.

Валутен риск: Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България, като почти всички негови сделки са в национална валута (български лев) или евро, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутните курсове. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Съответно дружеството не използва производни финансови инструменти за управление на риска.

Кредитен риск: Финансовите активи, които потенциално съдържат в себе си рискови фактори от подобен характер, са предимно вземанията от продажби и предоставените заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите му не са в състояние да изплатят изцяло и в договорените срокове своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и ефективно управление на предоставяните и ползвани кредитни периоди.

Кредитният риск на безсрочните депозити по банкови сметки е минимален, тъй като дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

Лихвен риск: Финансовите инструменти, които биха могли да изложат дружеството на лихвен риск, са предимно получените търговски и банкови заеми. Тъй като обичайният лихвен процент по тези заеми е с фиксирана надбавка над ОЛП на БНБ, дружеството е потенциално изложено на риск на паричния поток.

Единственият външен източник на финансиране, който дружеството използва към момента е дългосрочен търговски заем от свързано лице /Интерком Груп ООД/. Тъй като заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент от 8 пункта, за дружеството на практика не са на лице индикации за налични рискове по отношение на паричните му потоци.

Същевременно дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвидност: Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущите активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Текущите показатели в диапазона от 6.44 на база общи текущи активи до 0.30 при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на задълженията са индикация за финансова стабилност и независимост. 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.

V. През периода 1 Октомври 2009 година – 31 Декември 2009 година няма сключени сделки между свързани лица.

29 Януари 2010 година



Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор