

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА
ПРЕЗ ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 Г.**

I. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2011 година – 31 Март 2011 година и с натрупване от началото на годината:

През отчетния период няма настъпили важни събития.

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

Основният фактор, обуславящ промените във финансовото състояние на дружеството през изминалия отчетен период, завършващ на 31 март 2011г. е продължаващото изпълнение на основният му инвестиционен проект, свързан с изграждането на комплекс от ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна, които към датата на настоящия отчет са с етап на завършеност Акт 15. Това е и причината за продължаващото нарастване на стойността на материалните запаси на дружеството в частта на незавършеното строителство /от 1947 хил. лв. към 31.12.2010г. на 2091 хил. лв. към 31.03.2011г./.

Наблюдава се значително намаление на общата стойност на наличните активи, респективно /при относителна стабилност на останалите балансови показатели/ на собствения капитал на дружеството спрямо предходния отчетен период. Причината е наличието през периода на индикации за бъдеща не възстановимост на балансовата стойност на определени активи – застроени собствени терени, експлоатирани от дружеството. Тъй като разходите за обезценка са признати в отчета за всеобхватния му доход, на това се дължи и значителната загуба, с която дружеството приключва първото тримесечие на 2011г. – отрицателен финансов резултат в размер на 3 162 хил. лв.

И през разглеждания период основен източник на доходи на дружеството все още са приходите от отдаване под наем на Търговски център Явор, които обаче въпреки продължаващите усилия за поддържане на оптимална заетост на наличните търговски площи, бележат спад с близо 7% спрямо съпоставимия период на 2010г. и с 13% спрямо последното тримесечие на предходната година.

Значителното нарастване в общия обем на разходите за дейността се дължи отново на нововъзникналото перо в структурата на разходите, вследствие признатата през периода обезценка на ДМА.

Оперативни разходи	м.01 – м.03	м.01 – м.03	м.10 – м.12
	2011г.	2010г.	2010.
	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Разходи за материали	30	34	10
Разходи за външни услуги	41	46	61
Разходи за амортизации	115	115	115
Разходи за персонала	64	44	66
Други разходи	1	9	10

Всичко експлоатационни разходи	251	248	262
Разходи за строителство	28	-	81
Загуби от обезценка	3384	-	
Всичко разходи за дейността	3663	248	343

По отношение на основната дейност на дружеството, свързана с експлоатацията на Търговски център Явор обемът на разходите се запазва относително постоянен на тримесечна база, като спрямо периода м. октомври – м. декември 2010 дружеството дори отчита икономия на разходи с 4%.

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с основната дейност на дружеството през разглежданите периоди също вече не се наблюдават значителни диспропорции в структурно отношение с изключение на някои колебания в равнищата на разходите за материали и външни услуги, свързани с включването през определени периоди на нерегулярни статии като разходи за допълнителни рекламни кампании или аварийни ремонти.

Структура на разходите	м.01 – м.03 2011г.	м.01 – м.03 2010г.	м.10 – м.12 2010.
Разходи за материали	12	14	4
Разходи за външни услуги	16	18	23
Разходи за амортизации	46	46	44
Разходи за персонала	25	18	25
Други разходи	1	4	4
Всичко разходи за експлоатация = 100%	100	100	100

И през изминалия отчетен период дружеството продължава да понижава оборотния си капитал в стойностно изражение, основно в резултат на нарастващите му текущи задължения по получен търговски заем. Съответно и показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат допълнителен спад спрямо предходната финансова година, но реален риск от загуба на ликвидност би могъл да възникне едва към края на 2011г., и то в случай, че дотогава дружеството не успее да генерира очакваната възвращаемост от предприетите инвестиционни проекти.

Показатели	31.03.2011г.	31.12.2010г.
Материални запаси	3648	3512
Краткосрочни вземания и начисления за разходи	431	474
Парични средства и финансови активи	52	153
Ликвидни активи	483	627
Всичко текущи активи	4131	4139
Текущи пасиви	2718	2645

Коефициенти за ликвидност	31.03.2011г.	31.12.2010г.
Текущ коефициент (ТК)	1.52	1.56
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.18	0.24

Въпреки нарастването на привлечения капитал, който дружеството използва за осъществяване на дейността си и значително понижената стойност на общите си активи, то не би следвало на този етап да очаква затруднения по отношение на дългосрочната си платежоспособност. Показателите му за задлъжнялост характеризират дружеството като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 31.12.2011г.	хил. лв.
Общи активи	13990
Дългосрочни заеми	-
Текущи пасиви	<u>2718</u>
Собствен капитал (Средства на акционерите)	<u>12272</u>

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.22
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.19
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.14

III. 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. 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.

IV. През периода периода 1 Януари 2011 година – 31 Март 2011 година няма сключени сделки между свързани лица.

29 Април 2011 година

Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор

