

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

**I. Информация за важни събития през периода 1 Април 2011 година – 30 Юни 2011 година:**

**1. На 29.06.2011 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 2010 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2010 г.
3. Общото събрание приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2010 г.
5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2010 г.
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2010 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2010 година.
8. Общото събрание преизбира членовете на Съвета на директорите: Павлин Иванов Николов, Мирослав Иванов Манолов и Светослав Марчев Миладинов и определя мандат със срок от пет години.
9. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на СД в размер на 2000 лв.
10. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2011 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Недьо Михалев Недев, притежаващ диплом за ДЕС № 0145/1992 г.

**2. С Удостоверение №44/05.04.2011 г., издадено от Община Варна са регистрирани и въведени в експлоатация новопостроените от „Явор” АД сгради: А, В, и С в СО „Манастирски рид”, гр.Варна.**

**II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2011 година – 30 Юни 2011 година и с натрупване от началото на годината:**

**1. На 29.06.2011 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 2010 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2010 г.
3. Общото събрание приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2010 г.

5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2010 г.
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2010 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2010 година.
8. Общото събрание преизбира членовете на Съвета на директорите: Павлин Иванов Николов, Мирослав Иванов Манолов и Светослав Марчев Миладинов и определя мандат със срок от пет години.
9. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на СД в размер на 2000 лв.
10. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2011 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Недьо Михалев Недев, притежаващ диплом за ДЕС № 0145/1992 г.

**2. С Удостоверение №44/05.04.2011 г., издадено от Община Варна са регистрирани и въведени в експлоатация новопостроените от „Явор” АД сгради: А, В, и С в СО „Манастирски рид”, гр.Варна.**

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

Водещото събитие в дейността на дружеството през първото шестмесечие на 2011г. е въвеждането в експлоатация в началото на м. април на комплекса от ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна, чието строителство започна през 2009г. Влиянието му намира отражение във финансовия отчет на дружеството чрез ново пререструктуриране, както на балансовите позиции /активите и пасивите/, така и на приходните и разходни статии, дължащо се на почти завършилия производствен цикъл. Започналото реализиране на част от готовата строителна продукция е и причината за значителното понижение в стойността на материалните запаси на дружеството от 3 512 хил. лв. към 31.12.2010г. на 3 107 хил. лв. към 30.06.2011г. От своя страна намалелия размер на търговските вземания /със 17 % спрямо 31.12.2010г. и с 9 % през второто тримесечие на 2011г./ е индикатор за подобряване и на събираемостта на вземанията на дружеството от неговите контрагенти.

През периода м. април - м. юни 2011г. дружеството увеличава стойността на дълготрайните си материални активи вследствие на взето решение за включване в експлоатационната му дейност на част от новопостроените имоти и изваждането им от оборотния капитал. Причина за наблюдаваното по-съществено намаление на общата стойност на наличните активи основно в частта на не текущите такива, респективно на собствения капитал на дружеството спрямо 2010г. е наличието през периода на индикации за бъдеща не възстановимост на балансовата стойност на определени имоти – 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 шестмесечие на 2011г. – отрицателен финансов резултат в размер на 3 322 хил. лв.

Намалението на привлечения капитал е в резултат основно на започналото през периода изплащане на суми по договорения инвестиционен кредит между Явор АД и

мажоритарният му акционер Интерком Груп ООД, станало възможно благодарение на нарасналите търговски обороти вследствие започналите продажби на строителна продукция. Същевременно дружеството продължава и осъществяването на строителни услуги, свързани с довършителни СМР по новозакупените жилища. Въпреки това и през разглеждания период дружеството генерира загуби от оперативната си дейност основно поради понижените цени в сектора на недвижимите имоти, като спадът на реализираните приходи от отдаване под наем на Търговски център Явор достига 17 % спрямо съпоставимия период на 2010г. и 9 % на тримесечна база от началото на финансовата 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.06 2011г. х.лв.	м.01 – м.06 2010г. х.лв.	м.04 – м.06 2011г. х.лв.	м.01 – м.03 2011. х.лв.
Разходи за материали	48	47	18	30
Разходи за външни услуги	100	102	59	41
Разходи за амортизации	231	229	116	115
Разходи за персонала	129	106	65	64
Други разходи	18	18	17	1
<b>Всичко експлоатационни разходи</b>	<b>526</b>	<b>502</b>	<b>275</b>	<b>251</b>
- от които: ТЦ "Явор"	508	502	257	251
Манастирски рид	18	-	18	-
Разходи за строителство	72	-	44	28
Загуби от обезценка	3384	-	-	3384
<b>Всичко разходи за дейността</b>	<b>3982</b>	<b>248</b>	<b>318</b>	<b>3663</b>

По отношение на основната дейност на дружеството, свързана с експлоатацията на Търговски център Явор обемът на разходите се запазва относително постоянен както спрямо първата половина на 2010г., така и по тримесечия през текущата.

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с тази дейност през разглежданите периоди също не се наблюдават значителни диспропорции в структурно отношение с изключение на някои колебания в равнищата на разходите за материали и външни услуги, дължащи се на включването през определени периоди на нерегулярни статии като повишено потребление на ел. енергия или аварийни ремонти.

Структура на разходите	м.01 – м.06 2011г.	м.01 – м.06 2010г.	м.01 – м.04 2011г.	м.01 – м.03 2011г.
Разходи за материали	9	9	6	12

Разходи за външни услуги	17	20	18	16
Разходи за амортизации	45	46	44	46
Разходи за персонала	25	21	25	25
Други разходи	4	4	7	1
<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 в резултат на прехвърлянето на част от готовата строителна продукция към имоти, използвани в дейността, както и поради отклоняване на част от реализираните постъпления от продажба на апартаменти за покриване на оперативни разходи, вместо за погасяване на текущите задължения на дружеството по получения търговски заем. Съответно и показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат допълнителен спад спрямо предходната финансова година, но само в средносрочен аспект, докато по отношение на бързата ликвидност се наблюдава подобрене в сравнение с първото тримесечие на 2011г.

Показатели	30.06.2011г.	31.12.2010г.
Материални запаси	3107	3512
Краткосрочни вземания и начисления за разходи	392	474
Парични средства и финансови активи	74	153
<b>Ликвидни активи</b>	<b>466</b>	<b>627</b>
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>3573</b>	<b>4139</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>2447</b>	<b>2645</b>

Коефициенти за ликвидност	30.06.2011г.	31.12.2010г.
Текущ коефициент (ТК)	1.46	1.56
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.19	0.24

По отношение на дългосрочната си платежоспособност дружеството не би следвало да очаква затруднения въпреки значителното понижение в общата стойност на активите си. Спрямо периода м. януари - м. март 2011г. то дори подобрява показателите си за задлъжнялост, които на този етап го характеризират като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 30.06.2011г.	хил. лв.
Общи активи	13559
Дългосрочни заеми	-

Текущи пасиви	2447
Собствен капитал (Средства на акционерите)	11112

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.22
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.18
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.22

#### 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. 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. Евантуален 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 възвръщаемост от предприетите инвестиционни проекти или по някаква причина попадне в хипотеза на незабавна изискуемост на голяма част от задълженията си.

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 периода 1 Април 2011 година – 30 Юни 2011 година няма сключени сделки между свързани лица.**

29 Юли 2011 година

Мирослав Манолов  
Изпълнителен Директор

