

До акционерите на “ЯВОР” АД, гр. Варна

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “ЯВОР” АД

Относно: Условия и целесъобразност на 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 – сделката е предложена за одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството на заседание, насрочено за 16 март 2010 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 2 април 2010 г.).

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен с решение от 4 февруари 2010 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 16 март 2010 г. (а при липса на кворум на тази дата – за 2 април 2010 г.).

Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на “Явор” АД със съществените условия и целесъобразността на сделката, свързана с предоставянето от “Явор” АД на обезпечение за задълженията на “Метал Трейд България” ООД, като кредитополучател и солидарните съдължници “Хъс” ООД, “Мастер – Стийл Профайлс” АД и “Интерком груп” ООД (*последното е мажоритарен акционер в “Явор” АД и заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал. 5, т. 1 и 2 от ЗППЦК*) към кредитодателя „Райфайзенбанк /България/” ЕАД по Договор за револвиращ банков кредит, с оглед вземането на информирано решение от Общото събрание по дневния ред – овластяване на Съвета на директорите да извърши горепосочената сделка.

1. Описание (условия) на предложената сделка:

Учредяване на ипотека върху земя и сграда (Търговски център "Явор") като обезпечение.

1.1. Страни по сделката:

Лице, учредяващо ипотеката – "Явор" АД;

Лице, в полза на което се учредява ипотеката – „Райфайзенбанк /България/ ЕАД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, р-н Средец, ул. „Гогол” № 18-20;

Лице, чието задължение се обезпечава – “Метал Трейд България” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175168511, със седалище и адрес на управление: гр. София 1220, район Сердика, ж.к. Орландовци, 202 № 7, ет. 6, в качеството му на кредитополучател по договор за револвиращ банков кредит, сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, и солидарните длъжници по същия договор за кредит:

а) “Хъс” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 115259725, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4004, район Южен ж.к. Коматеве, ул. Околовръстен път;

б) “Мастер – Стийл Профайлс” АД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 115317934, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4006, район Източен, ул. „Удрои Уилсън” № 12, и

в) “Интерком груп” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 103238730, със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9000, район Одесос, ул. „Кръстю Мирски” № 17.

Солидарните длъжници по б. „а”, „б” и „в” са съдружници в кредитополучателя “Метал Трейд България” ООД, притежаващи общо 100% от капитала на “Метал Трейд България” ООД, както следва: а) "ХЪС" ООД – с 34 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1700 лв. или 34% от капитала; б) "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД – с 33 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1650 лв. или 33% от капитала и в) "МАСТЕР-СТИЙЛ ПРОФАЙЛС" АД – с 33 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1650 лв. или 33% от капитала.

Единият от солидарните длъжници – “Интерком груп” ООД, притежава пряко и чрез свързани лица 13 896 360 акции от капитала на “Явор” АД или 92,15% 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 пряко 33% от капитала и от гласовете в общото събрание на

кредитополучателя "Метал Трейд България" ООД, което го прави заинтересувано лице и по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от ЗППЦК.

1.2. Предмет на сделката

"Явор" АД се съгласява да обезпечи задължение на "Метал Трейд България" ООД, в качеството му на кредитополучател, и на "Хъс" ООД, "Мастер – Стийл Профайлс" АД и "Интерком груп" ООД, в качеството им на солидарни длъжници, в размер до 6 600 000 (шест милиона и шестстотин хиляди) евро, произтичащо от Договор за револвиращ банков кредит от 05.10.2007г. и анексите към него, сключен с кредитодателя "Райфайзенбанк/България" ЕАД (наричано по-долу "Обезпечението"). Цените (в това число лихви, такси, комисиони и др.под.), дължими във връзка с ползвания кредит, са уговорени в Договора за револвиращ банков кредит от 05.10.2007 г. и анексите към него.

Крайният срок за погасяване на всички дължими суми по отпуснатия от "Райфайзенбанк/България" ЕАД кредит, описан по-горе, е **25.06.2011г.**

Кредитът се усвоява за следните цели:

- за оборотни средства, свързани с основната дейност на "Метал Трейд България" ООД, а именно – покупка на метали и метални изделия, транспортирани по море или река или по суша, в т.ч. посредством плащане с документарно инкасо;
- за обезпечаване на многократното откриване на акредитиви за покупка на метали и метални изделия, транспортирани по море или река, които Банката издава по нареждане на "Метал Трейд България" ООД, в евро или в друга валута в полза на посочени от "Метал Трейд България" ООД лица;
- сума в размер до 300 000 (триста хиляди) евро – за обезпечаване на сделки с чуждестранна валута – евро/долар (форуърдни сделки), сключени между "Метал Трейд България" ООД и "Райфайзенбанк /България" ЕАД;
- сума в размер до 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро - за обезпечаване на многократното издаване на банкови гаранции (без митнически гаранции), които "Райфайзенбанк /България" ЕАД ще издава по нареждане на "Метал Трейд България" ООД, като обезпечение на задължения на "Метал Трейд България" ООД по сделки за покупка на метали и метални изделия, транспортирани по суша, море и вода, в евро, лева или щатски долари, и в полза на посочени от "Метал Трейд България" ООД лица.

Предоставянето на Обезпечение се състои в учредяване на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на „Явор“ АД, а именно Търговски комплекс „Явор“, включващ:

а) земя: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД – 18-64/16.05.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Варна, п.к. 9000, Младост – ЗПЗ, площ: 3841 (три хиляди, осемстотин четиридесет и един) кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, със съседни по скица: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.28, идентичен с описания в документа, легитимиращ собствеността, 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 захранване” 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.

Учредената от “Явор” АД ипотека ще обезпечава пълния размер на отпуснатия от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД кредит, ведно с комисиони, такси, лихви, евентуални наказателни лихви, разноски.

Недвижимите имоти, върху които се предлага да се учреди ипотека, са свободни от тежести. Ако бъде предоставено предлаганото Обезпечение, това ще бъде първа по ред (и единствена) ипотека върху недвижимите имоти¹.

1.3. 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 8 171 066,40² лв.

¹ Независимо от това, че на общото събрание, проведено на 29.09.2009 г., беше прието решение на основание чл. 114 и сл. ЗППЦК за учредяване на ипотека върху същите недвижими имоти, ипотека не е и няма да бъде учредена както беше предвидено в решението на общото събрание от 29.09.2009 г., тъй като не беше отпуснат банков кредит, за чието обезпечаване се налагаше да се учреди ипотека.

² Последният одитиран финансов отчет на Дружеството е към 31.12.2008 г. Тъй като сградата - предмет на обезпечението, чието одобряване се предлага, е била завършена едва през 2009 г., същата не

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) 8 171 066,40 лв. съставляват около 52,29% от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2008 г. (15 627 хил. лв.);

б) 8 171 066,40 лв. съставляват около 51,85% от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31 декември 2009 г. (15 758 хил. 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.

Предоставянето на обезпечението от „Явор“ АД за задълженията по Договора за револвиращ банков кредит е възмездно. „Явор“ АД ще получи възнаграждение от кредитополучателя "Метал Трейд България" ООД в размер на 1% от сумата по кредита, годишно. Възнаграждението се начислява върху главницата по кредита в размер на 6 600 000 евро, на годишна база и независимо от това какъв е усвоеният/непогасеният размер по кредита.

Договорът за кредит с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД е сключен при стандартните за този тип кредити пазарни условия, включително размера на уговорените лихви, комисиони, такси, наказателни лихви и разноси. Върху усвоените суми по кредита (включително, но не само, суми, усвоени за оборотни средства и усвоени за целите на обезпечаване на сделки с чуждестранна валута – „форуърдни сделки“) се дължи годишна лихва в размер на стойността на банковия ресурс³ за евро, увеличена с 1.4 пункта надбавка. За обезпечаване издаването на банкови гаранции и откриване на акредитиви няма лихви до момента на плащане от страна на Банката на суми по издадените от нея акредитиви и гаранции.

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 последния междинен финансов отчет, в който сградата е включена с отчетна стойност, а именно – неодитирания предварителен/междинен финансов отчет на дружеството към 31 декември 2009 г. (4 563 272 лв.).

³ Стойността на банковия ресурс означава лихвеният процент за съответната валута, при който банката-кредитодател осигурява ресурс за финансиране на клиенти, увеличен с разходите по управление на падежната структура на активите и пасивите на банката, и други законоустановени разходи. Стойността на банковия ресурс се определя от комитет по управление на активите и пасивите на банката-кредитодател и може да се преизчислява и променя от нея на 25-то число от всеки месец.

Естеството на интереса на заинтересуваното лице по сделката "Интерком груп" ООД е свързано с евентуалното обезпечаване на негово задължение в качеството му на солидарен съдлъжник и на задължението на лице, в което "Интерком груп" ООД притежава пряко над 25% от капитала – „Метал Трейд България" ООД в качеството му на кредитополучател, към банката – кредитодател „Райфайзенбанк /България/" ЕАД.

1.5. 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. 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 обезпечаването на задълженията на кредитополучателя и солидарните длъжници по договора за револвиращ банков кредит е възмездно – „Явор" АД ще получи възнаграждение за това в размер на 1% годишно от сумата по кредита, т.е. 1% годишно върху 6 600 000 евро (без значение какъв е размера на усвоените средства/непогасения остатък по кредита).

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 и дружествата, в които то участва, 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 и „Метал Трейд България" ООД към "Явор" АД, се създават предпоставки за бъдещи сделки с тези дружества 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, "Метал Трейд България" ООД и солидарните длъжници по кредита получават обезпечение за задълженията си, а „Райфайзенбанк /България/ ЕАД получава обезпечение на вземанията си по договора за кредит.

1.7. 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.

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, заинтересовани лица, че съгласно разпоредбите на ЗППЦК, няма да могат да упражняват правото си на глас при вземане на решението на общото събрание относно посочената в този доклад сделка.

За Съвета на директорите на "Явор" АД


Мирослав Манолов
Изпълнителен директор



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