

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "ЯВОР" АД - ВАРНА
ПРЕЗ ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 Г.**

I. Информация за важни събития през периода 1 Октомври 2011 година – 31 Декември 2011 година:

1. На 20.10.2011 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Явор“ АД, на което бяха взети следните решения:

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 5 000 000 (пет милиона) лева.

Страни по сделката

Заемател - "Явор" АД;

Заемодател – „Интерком груп“ ООД

Заемодателят "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.

Предмет на сделката

"Интерком груп" ООД предоставя на "Явор" АД инвестиционен заем в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева (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 (5 000 000 лева) и дължимата за ползването на заема лихва (1 050 000 лева), а именно 6 050 000 (шест милиона и петдесет хиляди) лева.

Стойността 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) 6 050 000 лева съставляват около 35,42% от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2010 г. (17 078 677 лева)

б) 6 050 000 лева съставляват около 44,62% от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30 юни 2011 г. (13 559 030 лв.).

Поради това съветът на директорите и изпълнителният член на дружеството трябва да бъдат предварително овластени от общото събрание на акционерите на "Явор" АД за сключването на договора за заем с "Интерком груп" ООД.

Други съществени елементи на предложената сделка

Заемът се отпуска за срок от 3 (три) години от датата на сключване на договора за заем. Срещу ползването на Заема "Явор" АД ще дължи проста годишна лихва в размер на 7% 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.

2. Общото събрание на акционерите на „Явор” АД овластява Съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството да сключат сделка от името на дружеството, регулирана от чл. 114 и сл. от ЗППЦК, за закупуване на 1/3 идеална част от недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Осогово”, №50 /петдесет/, целият с площ от 462 /четирисотин шестдесет и два/кв.м., представляващ УПИ /парцел/ X-5 /десети за имот планоснимачен номер пет/, от квартал 180 /сто и осемдесет/ по плана на град София, местността „Зона Б – 4а /четири „а”/ Западно н-ние, ведно с 1/3 идеална част от построената в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м., с продавач по сделката „Водно стопанство” ЕАД за цена съгласно експертната оценка.

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

1. 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.

2. 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.

3. На 20.10.2011 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:

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 5 000 000 (пет милиона) лева.

Страни по сделката

Заемател - "Явор" АД;

Заемодател – „Интерком груп" ООД

Заемодателят "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.

Предмет на сделката

"Интерком груп" ООД предоставя на "Явор" АД инвестиционен заем в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева (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 (5 000 000 лева) и дължимата за ползването на заема лихва (1 050 000 лева), а именно 6 050 000 (шест милиона и петдесет хиляди) лева.

Стойността 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) 6 050 000 лева съставляват около 35,42% от активите на дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31 декември 2010 г. (17 078 677 лева)

б) 6 050 000 лева съставляват около 44,62% от активите на дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30 юни 2011 г. (13 559 030 лв.).

Поради това съветът на директорите и изпълнителният член на дружеството трябва да бъдат предварително овластени от общото събрание на акционерите на "Явор" АД за сключването на договора за заем с "Интерком груп" ООД.

Други съществени елементи на предложената сделка

Заемът се отпуска за срок от 3 (три) години от датата на сключване на договора за заем. Срещу ползването на Заема "Явор" АД ще дължи проста годишна лихва в размер на 7% 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.

2. Общото събрание на акционерите на „Явор" АД овластява Съвета на директорите и Изпълнителния член на Дружеството да сключат сделка от името на дружеството, регулирана от чл. 114 и сл. от ЗППЦК, за закупуване на 1/3 идеална част от недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. "Осогово", №50 /петдесет/, целият с площ от 462 /четиристотин шестдесет и два/кв.м., представляващ УПИ /парцел/ X-5 /десети за имот планоснимачен номер пет/, от

квартал 180 / сто и осемдесет/ по плана на град София, местността „Зона Б – 4а / четири „а“/ Западно н-ние, ведно с 1/3 идеална част от построената в имота сграда, цялата с РЗП от 198 кв.м., с продавач по сделката „Водно стопанство“ ЕАД за цена съгласно експертната оценка.

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

Основното събитие, характеризиращо дейността на дружеството през финансовата 2011 година е въвеждането в експлоатация в началото на м. април на комплекса от ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна. Приключването на строителните работи и реализирането на част от готовата продукция е причина за съществени изменения в стойността и структурата на наличните активи на дружеството, основно в частта на материалните запаси. Спрямо периода, завършващ на 30 септември 2011г. от друга страна се наблюдава повишение в стойността именно на това перо, дължащо се на закупените през последното тримесечие терени за строителство, което се очаква да започне през следващата финансова година. Тъй като новият инвестиционен проект на дружеството е все още в начален стадий на разработване към датата на настоящия финансов отчет, влиянието му върху структурата на приходите и разходите на този етап е незначително

Част от намалението в дела на незавършеното строителство спрямо периода, завършващ на 31 декември 2010г., отделно от трансформирането му в готова строителна продукция е и включването в експлоатационната дейност на дружеството на част от новопостроените имоти и изваждането им от оборотния капитал, довело до увеличаване отчетната стойност на не текущите активи с 206 хил. лв. Същественото намаление на общата стойност на наличните активи основно в частта на не текущите такива, респективно на собствения капитал на дружеството спрямо 2010г. е в резултат от наличието през периода на индикации за бъдеща не възстановимост на балансовата стойност на определени имоти – застроени собствени терени, експлоатирани от дружеството. Ръководството е преценило, че и част от търговските вземания на дружеството, за които към края на предходния отчетен период са съществували съмнения относно събираемостта им, но са били предмет на споразумения за разсрочване, към датата на настоящия отчет следва да бъдат признати като несъбираеми или трудносъбираеми. Тъй като разходите за обезценка са признати в отчета за всеобхватния му доход, на това се дължи и значителния отрицателен финансов резултат, с който дружеството приключва финансовата 2011г. – нетна загуба в размер на 3 893 хил. лв.

През първите девет месеца на отчетния период Явор АД постепенно намаляваше привлечения си капитал основно чрез изплащането на суми по инвестиционния кредит, получен от мажоритарният му акционер Интерком Груп ООД, станало възможно благодарение на реализираните приходи от продажба на строителна продукция. През периода м. октомври - м. декември 2011г. обаче отново се наблюдава увеличение на пасивите на дружеството. Причина за това е договореното финансиране от страна на Интерком Груп /Решение на ОС от 20.10.2011г./ и на новия инвестиционен проект на дружеството, усвояването на средства по което започва през последното тримесечие на отчетния период. Допълнителното понижение на стойността на собствения му капитал е в резултат и от продължаващите загуби, които дружеството генерира загуби от оперативната си дейност основно поради намалялото търсене и понижените цени в сектора на недвижимите имоти, като спадът на

реализираните приходи от отдаване под наем на търговски площи достига 27.4 % спрямо 2011г. и 14.3 % спрямо третото тримесечие на текущата финансова година.

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

Оперативни разходи	м.01 – м.12 2011г. х.лв.	м.01 – м.12 2010г. х.лв.	м.10 – м.12 2011г. х.лв.	м.07 – м.09 2011г. х.лв.
Разходи за материали	111	82	31	32
- в т.ч. Манастирски рид	13		3	6
Разходи за външни услуги	206	215	53	54
- в т.ч. Манастирски рид	28		3	12
Разходи за амортизации	465	458	117	117
- в т.ч. Манастирски рид	3		1	1
Разходи за персонала	220	236	44	47
Други разходи	38	37	12	9
- в т.ч. Манастирски рид	2	-	1	-
Всичко експлоатационни разходи	1040	1028	257	259
- от които: ТЦ "Явор"	994	1028	249	240
Манастирски рид	46	-	8	19
Разходи за строителство	97	336	2	23
Загуби от обезценка	3623	-	59	180
Всичко разходи за дейността	4760	1364	318	462

По отношение на основната дейност на дружеството, свързана с експлоатацията на Търговски център Явор се наблюдава слабо понижение в обемът на разходите както спрямо предходната финансова година, така и на тримесечна база през текущата – съответно с 3.3 % и 3.8 %. Съотнесено обаче към темпа на понижение на приходите от наеми, това не е достатъчно за запазване ефективността на разходваните средства, която бележи трайна тенденция на спад (от 0.61 лв. реализирани приходи на 1 лв. извършени разходи за периода, завършващ на 31.12.2010г. на 0.46 за периода, завършващ на 31.12.2011г. и съответно от 0.46 на 0.37 спрямо предходното тримесечие). Налага се изводът, че при сегашните равнища на цените не може да се търси възвращаемост на направените инвестиции в наемни площи, като при задържане на наблюдаваната негативна тенденция дружеството би изпитвало все по-сериозни затруднения и при покриване на оперативните си разходи. Показателно за това е понижението на ефективността на разходите, свързани с парични позиции (без амортизации) от 1.11 за 2010г. на 0.86 лв. приходи на 1-ца разходи през текущата финансова година.

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с тази дейност през разглежданите периоди също не се наблюдават значителни диспропорции в структурно отношение, като се запазва по-ниският дял на разходите за външни услуги и на годишна база в резултат от икономия на разходи по почти всички пера, но основно в частта на рекламните, съобщителни и административни

услуги, както и на разходите за охрана. По-високото равнище на разходите за материали през текущия период се дължи главно на нуждата от подмяна на инвентар и резервни части, възникнала през второто полугодие на 2011г. в следствие нормалното им изхабяване.

Структура на разходите	м.01 – м.12 2011г.	м.01 – м.12 2010г.	м.10 – м.12 2011г.	м.07 – м.09 2011г.
Разходи за материали	10	8	11	11
Разходи за външни услуги	18	21	20	18
Разходи за амортизации	46	45	47	48
Разходи за персонала	22	23	18	19
Други разходи	4	3	4	4
Всичко разходи за експлоатация = 100%	100	100	100	100

През изминалия отчетен период дружеството повишава значително оборотния си капитал в резултат от реструктурирането на пасивите си след рекласифициране на инвестиционния заем, договорен с мажоритарния му акционер Интерком Груп като не текущ. Твърде високата стойност на текущият му коефициент се дължи на значителния обем материални запаси, основно под формата на терени и строителна продукция, характеризиращи се с по-бавна обращаемост, понякога надхвърляща рамките на един отчетен период. При запазване на тези показатели дружеството се отличава с изключително добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и незабавна ликвидност способността му да посреща текущите си задължения се доближава до равнищата от началото на 2010г.

Показатели	31.12.2011г.	31.12.2010г.
Материални запаси	3171	3512
Краткосрочни вземания	202	474
Парични средства и финансови активи	192	153
<i>Ликвидни активи</i>	<i>394</i>	<i>627</i>
Всичко текущи активи	3565	4139
Текущи пасиви	655	2645

Коефициенти за ликвидност	31.12.2011г.	31.12.2010г.
Текущ коефициент (ТК)	5.44	1.56
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.60	0.24
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.29	0.06

Дори след значителното понижение в общата стойност на активите си и увеличаването на привлечения си капитал, дружеството все още не би следвало да очаква затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност. Въпреки влошените си спрямо предходния отчетен период показателите за задлъжнялост, то все още финансира значително по-голяма част от капитала и активите си със собствени средства, което към момента го характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 31.12.2011г.	хил. лв.
Общи активи	13403
Дългосрочни заеми	2207
Текущи пасиви	655
Собствен капитал (Средства на акционерите)	10541
-	
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.27	
Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.21	
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.27	

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. Въпреки това през отчетния период е допуснато наличието на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Предприети са мерки за налагане на обезпечения, предоговаряне на кредитни периоди срещу допълнително възнаграждение, прекратяване на неизгодни договори и сключване на нови с по-ниска степен на кредитен риск.

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 7 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 5.44 на база общи текущи активи до 0.29 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 съществен риск от загуба на ликвидност 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 2011 година – 31 Декември 2011 година е сключена еледната сделка между свързани лица:

„Интерком груп“ ООД предоставя на „Явор“ АД инвестиционен заем в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева, стойността на сделката е равна на сбора на размера на предоставения на „Явор АД заем (5 000 000 лева) и дължимата за ползването на заема лихва (1 050 000 лева), а именно 6 050 000 (шест милиона и петдесет хиляди) лева, за срок от 3 (три) години от датата на сключване на договора за заем. Срещу ползването на Заема „Явор“ АД ще дължи проста годишна лихва в размер на 7% от главницата по Заема.

30 Януари 2012 година

Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор

