

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2009 Г.

НА

ЯВОР АД - ВАРНА

МАРТ 2010 Г.

Явор АД е публично дружество по смисъла на чл.110 от ЗППЦК, вписано в регистъра на емитентите през 1998 г.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

Павлин Николов – председател на СД

Мирослав Манолов – член и изпълнителен директор

Светослав Миладинов – член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор – Мирослав Манолов.

За 2009 г. средно – списъчният състав на персонала е 10 служители.

Предметът на дейност на дружеството, след промяната с решение на ОСА, проведено на 18.03.2008 г. е:

Строителство на жилищни, търговски, промишлени и други сгради, придобиване или строителство на недвижими имоти с цел продажба, посредничество за сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи, извършване на сделки с интелектуална собственост. Други дейности, които не са забранени със закон.

Явор АД не участва в икономически групи и не притежава клонове, дялови участия и собствени акции.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2009 Г.

Осъществените през 2009 г. сделки се отнасят основно до:

- **Придобиване на недвижими имоти:**
 - 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. Сградата е придобита чрез възлагане, с основен изпълнител по Договор за строителство от 24.06.2008 г. – „Консорциум Реми груп” АД.

- **Строителство на недвижими имоти:**
 - През юни 2009 г. приключи строителството на Търговски център Явор, с обща разгъната площ 7000 кв. м. Обектът е изграден за по-малко от единадесет месеца.
 - 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.
- **Отдаване под наем и управление на недвижими имоти:**
 - През 2009 г. са сключени договори за отдаването под наем на незаетите през 2008 г. площи на Търговски център Явор.
 - След откриването на Търговски център Явор през юни 2009 г., голяма част от дейността на публичното дружество е съсредоточена в управлението на Търговския център.

ПРЕГЛЕД НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ПРЕЗ 2008 Г.

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 обезпечават – “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 обезпечават, 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.

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2009г.	2008г.	2007г.
Нетекущи активи	13327	10575	73
Текущи активи	2566	5052	17030
Всичко активи	15893	15627	17103
Капитал и резерви	14751	1287	15103
Дългосрочни пасиви	744	-	-
Текущи пасиви	398	340	2000
Всичко капитал и пасиви	15893	15627	17103

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 „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, към инвестиционна дейност, свързана със строителство на недвижими имоти и тяхното управление през 2008 и 2009г. определя и постепенната промяна в структурата на активите и пасивите, приходите и разходите на дружеството.

Увеличава се стойността както на дълготрайните активи, така и на материалните запаси в частта на незавършеното строителство, като балансовата стойност на въведените в експлоатация през 2009г. имоти, машини, съоръжения и не материални активи е 8077 хил. лв. Брутната

стойност на извършените през периода инвестиции в дълготрайни активи възлиза на 2 807 хил. лв., а в строителство, предназначено за продажба на 615 хил. лв.

Нарастването в дела на по-бавно ликвидните активи за сметка на търговските и други краткосрочни вземания е съпътствано от реструктуриране на привлечения капитал на дружеството от текущи задължения към позиции с по-дългосрочна изискуемост, съответстващи на по-бавната обращаемост на строителната продукция.

Резултати от дейността

Показатели	2009г.	2008г.	2007г.
Приходи от дейността	511	14	24176
Разходи за дейността	1130	461	6313
Печалба от дейността	(619)	(447)	17863
Финансови приходи/ разходи	24	652	1327
Печалба преди облагане	(595)	205	19190
Приходи/ разходи за данъци	59	(21)	(1956)
Нетна печалба	(536)	184	17234

Основен източник на доходи през изминалата финансова година са приходите от отдаване под наем на Търговски център Явор, които възлизат на 355 хил. лв., като трябва да се има предвид, че неговата експлоатация започва едва в края на месец юни, а за част от наетите търговски площи дори и на по-късен етап.

Поради твърде различната структура на приходите и разходите през отделните периоди (представена чрез относителните дялове на отделните пера в общата сума на приходите/ разходите), трудно би могла да се направи съпоставка с резултатите от 2008 и 2007г. и да се очертае стабилна тенденция в развитието на дружеството през годините.

Структура на приходите	2009г.	2008г.	2007г.
Приходи от наем	644	12	2
Приходи от продажба на ДА	(5)	-	928
Приходи от продажба на мебели	-	-	9
Отписани задължения	67	3	2
Приходи от неустойки	220	-	-
Други приходи	2	6	6
Всичко приходи от оперативна дейност	928	21	947

Финансови приходи	72	979	53
Всичко приходи	1000	1000	1000

Структура на разходите	2009г.	2008г.	2007г.
Разходи за материали	554	116	29
Разходи за външни услуги	644	378	534
Разходи за персонала	217	572	37
Разходи за амортизации	180	54	13
Капитализирани собствени разходи	(166)	(114)	-
Изменения в наличностите	(433)	(120)	15
Балансова стойност на продадените активи	-	-	96
Други разходи	43	66	38
Всичко разходи за дейността	1039	952	762
Финансови разходи	15	4	2
Разходи за данъци	(54)	44	236
Всичко разходи	1000	1000	1000

През 2007г. дружеството е реализирало приходи основно от продажба на ДМА, като постъпилите финансови ресурси са вложени в започналите през 2008г. инвестиционни проекти. Поради техния дългосрочен характер през 2008г. дружеството на практика не е осъществявало регулярни търговски продажби, но правилното използване на свободните парични средства е успяло да компенсира загубата от оперативна дейност чрез реализираните лихвени приходи.

Въпреки започналото възвръщане на част от направените инвестиции през 2009г. и нарасналият обем на приходите от наеми (с близо 20% на тримесечна база - четвърто спрямо трето тримесечие на 2009г.), на този етап дружеството все още не е успяло да достигне положителна норма на печалба от оперативната си дейност. За това допринася и нестабилната икономическа ситуация, която повлия особено негативно върху пазара на недвижими имоти през 2009г., задържайки и към момента относително ниското равнище на наемните цени.

	2009г.	2008г.	2007г.
Приходи от дейността	511	14	24176
Печалба от дейността	(619)	(447)	17863
Нетна печалба	(356)	184	17234

НПД	(1.21)	(31.93)	0.74
НПсДО (ННП)	(0.70)	13.14	0.71

Нормата на печалба илюстрира рентабилността на компанията като показва каква сума на печалбата се пада на единица реализирани приходи. Аналогично на анализа на приходите, постигнатата висока рентабилност през 2007г. се дължи главно на продажбата на ДМА. Съответно отрицателната норма на печалбата от дейността през 2008 и 2009г. е в резултат от очакваната по-дългосрочна възвращаемост на направените инвестиции. За разлика от предходния отчетен период, през 2009г. дружеството е отчетело отрицателна норма и на нетната печалба (загуба от 0.70 лв. на единица приходи) поради значително намалелия относителен дял на лихвените приходи спрямо приходите от продажби, които обаче не са достатъчни да компенсират нарастването на оперативните разходи на дружеството с близо 150% спрямо 2008г..

Оперативни разходи	2009г.		2008г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	374	33	20	4
Разходи за външни услуги	285	25	120	26
Разходи за персонала	236	21	277	60
Разходи за амортизации	196	17	12	3
Други разходи	47	4	32	7
Всичко оперативни разходи	1138	100%	461	100%

По отношение структурата на оперативните разходи през 2009г. най-голям е обемът на разходите за материали, чиито дял се е увеличил значително спрямо предходната година основно за сметка на разходите за труд. Очаква се тяхното относително тегло в общия обем на разходите през следващите периоди съществено да се понижи, тъй като основната им част (84.5% или 316 хил. лв.) съставляват разходи за оборудване и обзавеждане на Търговски център "Явор", които заедно с разходите, свързани с подобряване на инфраструктурата и вътрешните комуникации на сградата (21% от разходите за външни услуги) имат по-скоро еднократен характер. На този тип разходи до голяма степен се дължи и реализираният от дружеството отрицателен финансов резултат за 2009г. Относително постоянен остава дялът на разходите за външни услуги, като в структурно отношение през текущия период се е увеличила тежестта на разходите за реклама и поддръжка на новопридобитите активи за сметка на консултантските и административни услуги през 2008г.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

До средата на 2009г. “Явор” АД финансира дейността си изключително със собствени ресурси, като регистрира много добри показатели на платежоспособност, както в краткосрочен, така и в дългосрочен план.

През текущия период показателите му на текуща и бърза ликвидност, които през 2007 и 2008г. многократно надвишават считаните за достатъчни да гарантират краткосрочната финансова жизнеспособност на дадена компания поради големият размер на свободните парични средства и краткосрочните вземания се връщат към нормалните си стойности. Това се дължи на продължаващото реструктуриране на краткотрайните активи и трансформиране на част от свободните парични наличности в по-ниско ликвидни текущи ресурси.

Въпреки значителното понижение на оборотния си капитал (нетните текущи активи) спрямо предходните години основно поради намалението на текущите активи (основно търговски и други вземания), към датата на отчета дружеството запазва доброто си финансово състояние от гледна точка на ликвидността си.

Показатели	2009г.	2008г.	2007г.
Материални запаси	2267	1717	-
Краткосрочни вземания и начисления за разходи	180	3224	32
Парични средства и финансови активи	119	111	16998
Ликвидни активи	299	3335	17030
Всичко текущи активи	2566	5052	17030
Текущи пасиви	398	340	2000

Коефициенти за ликвидност	2009г.	2008г.	2007г.
Текущ коефициент (ТК)	6.45	14.86	8.53
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.75	9.81	8.53
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.30	0.33	8.50

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. Известен риск би могъл да съществува единствено по отношение на бързата ликвидност в случай, че кредитните периоди, предоставяни на клиентите започнат да надвишават кредитните периоди, предоставяни от доставчиците му. При сегашната структура на вземанията и задълженията и поддържаната добра събираемост, дружеството не изпитва затруднения при посрещане на текущите си финансови задължения.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните три години показва, че то се отличава с изключително висока финансова автономност и поне до момента не изпитва недостиг от финансови ресурси за осъществяване на дейността си.

Показатели	2009г.	2008г.	2007г.
Общи активи	15893	15627	17103
Дългосрочни заеми	744	-	-
Текущи пасиви	398	340	2000
Собствен капитал (Средства на акционерите)	14751	15287	15103

Въпреки незначителното си повишение спрямо предходния период, показателите за задлъжнялост са все още близки до нула, а наличните активи се финансират почти изцяло със собствени средства.

Задлъжнялост	2009г.	2008г.	2007г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.08	0.02	0.13
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.07	0.02	0.12
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.08	1.02	1.13

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

Развитие на дружеството и предстоящи задачи:

През следващата финансова година Явор АД ще продължи да инвестира в строителство и отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Усилията ще бъдат концентрирани в управление на Търговски център Явор. Другата важна задача за Явор АД е завършването на проекта за изграждане на жилищни сгради в местността Манастирски рид в КК „Св. Константин и Елена”. Очакват се значителни приходи от продажбата на жилища.

Основни рискове и несигурности:

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.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ:

Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности:

Приходите през 2009 г. са формирани основно от приходи от експлоатацията на Търговски център Явор – 476 хил. лв. Най-съществена част от тях представляват - приходи от наеми – 355 хил. лв.

Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период:

През 2009г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода	Салдо към 31.12.2009г.
Интерком Груп ООД	Покупка на материали и услуги	23 790	3 980
- контролиращо дружество	Възстановени главници по предоставен заем	188 250	-
	Начислени вземания от лихви	39 911	-
	Получени лихви	649 908	
	Получен паричен заем	730 439	730 439
	Задължения за лихви	14 117	14 117
Ай Ви Сейлингс ООД	Покупка на материали и строителни услуги		16 764
- общ контрол		314 052	

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Няма информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер.

Няма водени извън балансово сделки.

Явор АД не притежава дялови участия.

Информация за сключени договори за заем в качеството на заемополучател.

На 30.09.2009 г. Явор АД сключи Договор за заем със свързано лице – Интерком груп ООД (мажоритарен собственик) при следните условия:

Заемател:	„Явор” АД, гр. Варна
Заемодател:	“Интерком груп” ООД, със седалище гр. Варна. „Интерком груп” ООД притежава 92.15% от гласовете в Общото събрание на „Явор” АД.
Договорена сума:	2 000 000 евро.
Падеж:	30.09.2011 г.
Договорен лихвен процент:	8% проста годишна лихва върху заемната сума
Усвоен размер по главница към 31.12.2009 г.:	730 хил. лв.

Няма сключени от дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем.

През отчетния период в дружеството няма постъпили средства от извършена нова емисия ценни книжа.

Няма публикувани прогнози за финансовите резултати на дружеството.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси:

Дружеството е изложено на различни финансови рискове, които подробно са описани в раздела: Основни рискове и несигурности. Показателно е, че Явор АД няма значителна концентрация на никой от разгледаните рискове.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството, съгласно политиката определена от Съвета на директорите. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

През 2009 г. не са извършвани промени в управителния орган на дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 247 АЛ.2 Т.4 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

I. Павлин Иванов Николов – председател на СД:

1. Участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник:

- "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ РЕСУРС" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ СПЕД" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ГЛАС" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ОЙЛ" ООД - гр. Варна
- "ВАРНА ИНТЕРТУР" ООД - гр. Варна

2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:

- "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ РЕСУРС" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ СПЕД" ООД - гр. Варна
- "ВАРНА ИНТЕРТУР" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ОЙЛ" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ГЛАС" ООД - гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД - гр. Варна - като управител

- "ИНТЕРКОМ РЕСУРС" ООД - гр. Варна – като управител
- "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ООД - гр. Варна – като управител
- "ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ" АД - гр. Варна – като управляващ
- „ВОДНО СТОПАНСТВО" ЕАД - гр. София – като член на СД
- „БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА" ЕАД – като член на СД
- „МЕТАЛ ТРЕЙД БЪЛГАРИЯ" ООД – гр. София – като управител

II. Светослав Марчев Миладинов – член на СД:

- 1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.**
- 2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:**

- "ИНТЕРКОМ СПЕД" ООД - гр. Варна

- 3. Участие в управлението на следните дружества:**

- "ИНТЕРКОМ ОЙЛ" ООД- гр. Варна - като управител
- "ИНТЕРКОМ ГЛАС" ООД- гр. Варна - като управител
- "ИНТЕРТРЕЙД КАМПЪНИ" ООД – гр. Варна – като управител
- "ЗАВОД ЗА АВТОМАТИКА И ТЕЛЕМЕХАНИКА" ЕАД – гр. София - като член на СД
- „БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА" ЕАД – като член на СД

Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД:

На Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 15.06.2009 г. е прието възнаграждение на членовете на СД в размер на 2000 лв.

- Павлин Иванов Николов – председател на Съвета на директорите – 24 хил. лв.
- Светослав Марчев Миладинов – член на Съвета на директорите – 24 хил. лв.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 43 хил. лв.

Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31.12.2009 г.:

Председателят на СД - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 92.15 % (т.е. 13 896 360 броя акции).

Няма известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Няма висящи съдебни, административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10% от собствения капитал на Явор АД.

Промени в цената на акциите на дружеството през отчетния период:

Цена на акциите в началото на 2009 г.	0.79 лв.
Цена на акциите в края на 2009 г.	0.50 лв.
Максимално достигната цена през 2009 г.	0.86 лв.
Минимална цена през 2009 г.	0.29 лв.

Данни за директора за връзки с инвеститора:

Светлана Симеонова Гетова
 Адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. Република 117
 Тел: 052 500 317

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Като цяло дейността през изминалата година съответства на приетата програма за корпоративно управление, в това число и на стандартите за добро корпоративно управление.

В Устава на дружеството са заложили редица правила и изисквания, с които се защитават правата и равнопоставеността на акционерите.

Дружеството спазва законовите изисквания за разкриване на информация и прозрачност.

Съобразно законоустановените срокове и изисквания информацията се предоставя на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и широката общественост.

Своевременно се предоставят материалите за общото събрание на акционерите и се осигурява възможност за спазване на правата им при провеждането му.

Ръководството на дружеството осъществява контрол за спазване на нормативните изисквания за търговската дейност на дружеството с оглед изискванията на ЗППЦК. Осигурен е независим одит.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение 11:

На проведеното на 30.09.2008 г. Извънредно общо събрание на акционерите на Явор АД, гр. Варна е взето решение за увеличение на капитала на дружеството със собствени средства от 112 537 лева на 15 079 958 лева, чрез издаване на нови 14 967 421 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка.

“Явор АД е с основен капитал в размер на 15 079 958 лева, разпределен в 15 079 958 поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 15 079 958.

1. „Интерком груп” ООД пряко и непряко притежава 13 896 360 броя акции, което представлява 92.15% от капитала на „Явор” АД.
2. Други юридически и физически лица притежават 1 183 598 броя акции – 7.85 % от капитала на дружеството.

За последните 5 години не са правени други увеличения на капитала и съответно апортни вноски в капитала на дружеството.

“Явор АД не притежава собствени акции.

Капиталът на “Явор” АД е в един клас акции: обикновени поименни безналични акции. Всяка обикновена поименна безналична акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент при разпределяне на печалбата и право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на дружеството.

Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акции на дружеството, заложи в негова полза от акционери.

В устава не са предвидени преференции за лица при увеличение на капитала, нито са емитирани или договаряни опции или друг вид права за закупуване на акции от определени лица.

Право на дивидент имат всички акционери. За последните 3 финансови години не са разпределяни дивиденти. Решенията за това са взети на годишните общи събрания на акционерите.

Изпълнителен Директор:



Мирослав Манолов