

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2012 Г.

НА

ЯВОР АД - ВАРНА

15 март 2013 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 2012 г. средно – списъчният състав на персонала е 11 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 2012 Г.

Осъществените през 2012 г. сделки се отнасят основно до:

- **Придобиване и продажба на недвижими имоти:**
 - През 2012 г. са сключени 4 бр. сделки за продажба на апартаменти и една сделка за продажба на гараж в жилищните сгради, които дружеството изгради в местността Манастирски рид, кк „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна.
 - През декември 2012 г. е придобит инвестиционен имот, находящ се в гр. Варна.
 - През юли 2012 г. е извършена продажба на строителен терен, находящ се в гр. Поморие.
- **Отдаване под наем и управление на недвижими имоти:**
 - През 2012 г. са сключени 8 бр. договори за отдаването под наем на незаети или освобождаващи се площи на Търговски център Явор. Към 31 декември 2012 г. заетостта на търговските площи е 97%.
 - 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 2012 Г.

1. На 28 юни 2012 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 2011 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2011 г.
3. Общото събрание на акционерите приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2011 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2011 г.
5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2011 г..
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2011 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им по управление на дружеството през 2011 година.
8. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2000 лв. (Две хиляди лева).
9. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2012 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Фаня Аспарухова Филипова, притежаваща диплом за ДЕС № 0285/1994 г.

2. На 4.10.2012 г. бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите на Явор АД, на което бе взето следното решение:

“Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна овластява членовете на съвета на директорите и Изпълнителния член 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 – „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 – “Интерком груп” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 103238730, седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Кръстю Мирски” 17, в качеството му на кредитополучател по договор за банков кредит, който ще бъде сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД и солидарните длъжници по същия кредит:

а) „Мегапрофил ИГ” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 117655207, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, ПК 7009, Източна промишлена зона;

б) „Лавина ИГ” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 128578630, със седалище и адрес на управление: гр. Ямбол, ПК 8600, ул. „Димитър Благоев”, бл. 17, вход А, ет.2, ап.8;

в) „Интерком профил” ЕООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 127561222, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ПК 9000, ул. „Кръстю Мирски” 17 и

г) Павлин Иванов Николов, с ЕГН 6512025642, с лична №641074007, издадена на 13.10.2010 г. от МВР – Варна, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Граф Игнатиев” 34, ап.3.

Лицето, чието задължение се обезпечава – “Интерком груп” ООД, притежава пряко и чрез свързани лица 13 696 360 бр. акции от капитала на “Явор” АД или 90.82% от гласовете в общото събрание на дружеството, поради което същото е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК.

„Интерком груп” ООД притежава:

- 60% от гласовете в общото събрание на „Мегапрофил ИГ” ООД (солидарен длъжник по договор за банков кредит, който ще бъде сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД);

- 51% от гласовете в общото събрание на „Лавина ИГ” ООД (солидарен длъжник по същия кредит);

- 100% от гласовете в общото събрание на „Интерком профил” ЕООД (солидарен длъжник по същия кредит),

Поради което „Интерком груп” ООД е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от ЗППЦК.

Павлин Иванов Николов - солидарен длъжник по същия кредит, е член и Председател на Съвета на директорите на „Явор” АД и притежава 62% от гласовете в

общото събрание на „Интерком груп“ ООД, поради което същия е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 и 3 от ЗППЦК.

Предмет на сделката

„Явор“ АД се съгласява да обезпечи бъдещо задължение на „Интерком груп“ ООД, в качеството му на кредитополучател и на „Мегапрофил ИГ“ ООД, „Лавина ИГ“ ООД, „Интерком профил“ ЕООД и Павлин Иванов Николов, в качеството им на солидарни длъжници, в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, произтичащо от договор за банков кредит, който ще бъде сключен с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД (наричано по-долу „Обезпечението“).

Цените (в това число лихви, такси, комисиони и др. под.), дължими от кредитополучателя, във връзка с ползвания кредит, ще бъдат уговорени в Договора за банков кредит. Договорът за кредит с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД ще бъде сключен при стандартните за този тип кредити пазарни условия, включително размера на уговорените лихви, комисиони, такси, наказателни лихви и разноски.

Срок на кредита: 18 +18 месеца.

Кредитът ще се усвоява за лимит за акредитиви и банкови гаранции.

Договорът за кредит ще съдържа стандартните клаузи за този вид кредит, които се предлагат от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

Предоставянето на това Обезпечение се състои в сключването на договор с „Интерком груп“ ООД и учредяването на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на „Явор“ АД:

а) земя: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27 в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ по скица 3841кв.м., идентичен с 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 с идентификатор 10135.3512.27.1 в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК със застроена площ съгласно скица – 985кв.м., на 4 етажа, с предназначение: сграда за търговия, представляваща 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 имоти.

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. Съгласно оценката на земята и сградата, които се предоставят като обезпечение, изготвена от независим експерт – “Булекс консулт” ЕООД, дружество, специализирано в изготвянето на оценки на недвижими имоти, предприятия и др., справедливата пазарна стойност на посочените недвижими имоти е в размер на 11 766 400 лева.

Така определената стойност на сделката превишава прага от 2 % от стойността на активите на “Явор” АД, както съгласно последния одитиран финансов отчет, така и според последния изготвен финансов отчет на дружеството (чл. 114, ал. 1, т. 1, б. “б” от ЗППЦК):

- а) 11 766 400 лв. съставляват около 87.56 % от активите на дружеството съгласно последния одитиран финансов отчет към 31 декември 2011 г. (13 438 710 лв.);
- б) 11 766 400 лв. съставляват около 90.50 % от активите на дружеството съгласно последния изготвен финансов отчет към 30 юни 2012 г. (13 001 970 лв.).

Поради това Съветът на директорите на дружеството трябва да бъде предварително овластен от общото събрание на акционерите на “Явор” АД, за бъдат учредени ипотеки върху описаните по-горе недвижими имоти.

Други съществени елементи на предложената сделка.

Предоставянето на обезпечението от „Явор“ АД за задълженията по Договора за банков кредит е възмездно, и ще се осъществи съгласно договор, който ще бъде сключен между “Интерком груп” ООД и „Явор“ АД. Проект на този договор е приложен към настоящия доклад и съставлява неразделна част от него. Съгласно уговореното в договора между “Интерком груп” ООД и „Явор“ АД, „Явор“ АД ще получи възнаграждение от кредитополучателя “Интерком груп” ООД в размер на 2 % от сумата по кредита, годишно. Възнаграждението се начислява върху главницата по кредита в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, на годишна база и независимо от това какъв е усвоеният/непогасеният размер по кредита.

За обезпечаване на всички вземания на „Явор“ АД по договора с “Интерком груп” ООД, които ще възникнат при реализацията на банковият кредит или на част от него или по повод заплащане на дължимото възнаграждение, “Интерком груп” ООД се задължава да осигури учредяването в полза на „Явор“ АД следните обезпечения:

а) първи по ред залог върху 120 000 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ИНТЕРКОМ ШИПИНГ" ЕООД, ЕИК 103969945, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на “Интерком груп” ООД;

б) първи по ред залог върху 25 500 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 50 лева, от капитала на "ЛАВИНА ИГ" ООД, ЕИК 128578630, представляващи 51 % от капитала на дружеството, собственост на “Интерком груп” ООД;

в) първи по ред залог върху 15 210 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "МЕГАПРОФИЛ ИГ" ООД, ЕИК 117655207, представляващи 60 % от капитала на дружеството, собственост на “Интерком груп” ООД;

г) първи по ред залог върху 4 000 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "АЙ ВИ СЕЙЛИНГС" ООД, ЕИК 103550712, представляващи 50 % от капитала на дружеството, собственост на “Интерком груп” ООД;

д) първи по ред залог върху 2 752 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ТРАКИЯ - РЕСУРС" ЕООД, ЕИК 115010663, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на “Интерком груп” ООД;

е) първи по ред залог върху 50 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ЕООД, ЕИК 127561222, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

ж) първи по ред залог върху 74 822 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ИНТЕРКОМ РОУД" ЕООД, ЕИК 102659922, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

з) първи по ред залог върху 7 150 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "ИНТЕРХОЛИДЕЙ-БГ" ЕООД, ЕИК 201314415, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

и) първи по ред залог върху 228 000 бр. акции, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ЗАВОД ЗА АВТОМАТИКА И ТЕЛЕМЕХАНИКА" ЕАД, ЕИК 130195112, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

й) първи по ред залог върху 653 641 бр. акции, всеки един с номинална стойност от 1 лев, от капитала на "ВОДНО СТОПАНСТВО" ЕАД, ЕИК 831641752, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД.

Общата номинална стойност на предоставените като обезпечение дружествени дялове и акции е в размер на 8 825 381 лева.

Естеството на интереса на заинтересуваните лица по сделката "Интерком груп" ООД и Павлин Иванов Николов, както и на солидарните длъжности е свързано с евентуалното обезпечаване на тяхното задължение към съответната банка – кредитодател.

Целесъобразност и икономическа изгода на предлаганата сделка

Съветът на директорите счита, че предложената сделка е целесъобразна и икономически изгодна за "Явор" АД. обстоятелствата, свързани с предлаганата сделка, които обуславят целесъобразността и икономическата изгода за "Явор" АД от предоставянето на посоченото обезпечение, са разгледани в доклада на СД на „Явор“ АД.

Лица, в чиято полза се сключват сделките

Предвид аргументите, изложени в т. 1.5.(Доклад СД), сделката се сключва в полза на всички страни, като „Явор” АД получава възнаграждение за даването на обезпечението и получава като обезпечение залог върху дружествени дялове, описани по-горе, както и по-общата изгода, описана в т. 1.5. (Доклад СД) по-горе, “Интерком груп” ООД и солидарните длъжници по кредита получават обезпечение за задълженията си, а „Райфайзенбанк /България/” ЕАД получава обезпечение на вземанията си по договора за кредит.”

3. На 28 февруари 2013 г. е свикано извънредно общо събрание на акционерите на «Явор» АД за избор на регистриран одитор за проверка и заверка на ГФО за 2012 г., поради това, че в дружеството е постъпило писмо от г-жа Фаня Филипова, регистриран одитор, дипл. №285, избрана от Общото събрание на акционерите, проведено 28.06.2012г., за проверка и заверка на Годишния финансов отчет за 2012г. С него г-жа Филипова уведомява, че се оттегля като одитор на ГФО на дружеството по лични/семеини/причини. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2012 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор - Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания” ООД, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.”Струга”, № 23, с управител – регистриран одитор д.е.с. Илия Неделчев Илиев, с рег.№ 086.

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 продажба на жилища и в управление на Търговския център на Явор АД. Очакват се приходи от продажбата на жилища в сградите в местността Манастирски рид в КК „Св. Константин и Елена”.

През 2013 година ще започне строителството на жилищна сграда в недвижим имот, находящ се в гр. София, ул.“Осогово”, №50.

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2012г.	2011г.	2010г.
Нетекущи активи	9612	9833	12944
Текущи активи	1515	3606	4135
Всичко активи	11127	13439	17079

Собствен капитал	8247	10576	14434
Нетекущи пасиви	2208	2207	2137
Текущи пасиви	672	656	508
Всичко капитал и пасиви	11127	13439	17079

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2012г. не се наблюдават съществени колебания в стопанската активност на дружеството, които биха могли да доведат и до по-значителни промени в неговото финансово състояние. Основни насоки в дейността му, съответно основни източници на доходи остават експлоатацията на Търговски център Явор и реализацията на въведените в експлоатация през месец април 2011г. ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна. Запазват се тенденциите, наблюдавани от края на предходната финансова година, изразяващи се в продължаващо намаление на общата стойност на активите, респективно на собствения му капитал, вследствие влиянието на различни фактори и основно забавения старт на новите му инвестиционни проекти.

По-същественото понижение в стойността на текущите активи на дружеството, основно в частта на материалните запаси през 2012г., отделно от намалението им в следствие на продължаващата реализация на част от готовата строителна продукция и прилежащи терени, се дължи на осъществената през месец юли единична продажба на терен, класифициран като предназначен за строителство. Ръководството на дружеството е преценило, че поради променената стопанска конюнктура в региона и особеностите на конкретния инвестиционен проект, същият не би могъл да бъде осъществен при първоначално заложените параметри и в интерес на дружеството е проекта да бъде прекратен, както и да се освободи от наличните към момента активи с цел избягване на бъдещи загуби.

За разлика от предходната финансова година през текущия период не се наблюдават индикации за бъдеща невъзстановимост на балансовата стойност на притежавани от дружеството имоти и незначителното понижение в стойностите на нетекущите активи /с 2% спрямо периода, завършващ на 31.12.2011г./ е в резултат от нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи, които да бъдат използвани в дейността на дружеството. Увеличението в общата стойност на нетекущите активи през последното тримесечие на 2012г. се дължи на закупен през м. декември инвестиционен имот.

Продължаващото намаление на търговските вземания на дружеството е в резултат, както на допълнителната обезценка на стари вземания от клиенти, но така също и на подобрилата се през периода събираемост на нововъзникналите такива. Високите равнища към 31 декември 2010г. /474 хил. лв. спрямо 243 хил. лв. към 31.12.2011г. и 151 хил. лв. към 31.12.2012г./ са били по-скоро негативен резултат от нарастващата вътрешно фирмена задлъжнялост, отколкото индикация за бъдещи парични постъпления.

И през последната финансова година дружеството продължава да увеличава привлечения си капитал, основно в частта на текущите търговски задължения, макар и с намаляващи темпове спрямо предходните отчетни периоди. Нарастването на текущите пасиви отново е основно в стойността на задълженията към свързани лица, с което значително се понижава рискът от загуба на ликвидност при евентуални бъдещи финансови затруднения. Задълженията към доставчици от своя страна продължават да бележат понижение спрямо съпоставимите си стойности към датите на предходните финансови отчети (22 хил. лв. спрямо 69 хил. лв. към 31.12.2011г. и 89 хил. лв. към

31.12.2010г.). Увеличението на привлечения му капитал обаче, едновременно със значително понижената стойност на наличните му активи намират отражение върху финансовото състояние на дружеството чрез съществена промяна в стойността на нетните му активи в отрицателна посока.

Резултати от дейността

Показатели	2012г.	2011г.	2010г.
Приходи от дейността	892	1347	1046
Разходи за дейността	(3022)	(5484)	(1291)
Печалба (загуба) от дейността	(2130)	(4137)	(245)
Финансови приходи (разходи)	(125)	(149)	(106)
Фин. резултат преди облагане	(2255)	(4286)	(351)
Приходи (разходи) за данъци	(74)	428	34
Нетна печалба (загуба)	(2329)	(3858)	(317)

Въпреки че отчетената загуба за периода в размер на 2329 хил. лв., на която се дължи и значителното намаление на собствения капитал на дружеството е в резултат главно от осъществената единична продажба на строителен терен, дружеството продължава да генерира загуби и 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 възлиза на 18 % спрямо 2011г., достигайки 40 % спрямо 2010г.

Значителните колебания в общия обем на приходите и разходите за дейността по години се дължи, както на различните времеви периоди, през които дружеството е експлоатирано наличните активи, така и на промените в тяхната структура, вследствие включването и отпадането на отделни елементи в дейността на дружеството, свързани с извършването на строителни услуги, започнало през 2010г., продажбата на готова строителна продукция основно през 2011г. и други дейности като управление на проекти през текущата финансова година. Именно 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 2011 и 2010г. и да се очертае стабилна тенденция в развитието на дружеството през годините.

Структура на приходите	2012г.	2011г.	2010г.
Приходи от строителна продукция	43	60	-
Приходи от наеми	41	33	59
Приходи от управление на строителни проекти	6		
Приходи от продажба на терени за строителство	4		
Приходи от продажба на прилежащи			

терени	2		
Приходи от строителни услуги	-	6	30
Приходи от прехвърлено право на строеж	-	-	10
Други приходи от дейността	4	1	1
Всичко приходи от дейността	100	100	100
Структура на разходите	2012г.	2011г.	2010г.
Разходи за материали	4	6	26
Разходи за външни услуги	10	6	114
Разходи за персонала	5	4	17
Разходи за амортизации	14	9	34
Капитализирани собствени разходи	-	(4)	-
Изменения в наличностите	57	14	(100)
Загуби от обезценка	3	69	-
Други разходи	1	1	3
Всичко разходи за дейността	94	105	94
Финансови разходи	4	3	8
Разходи за данъци	2	(8)	(2)
Всичко разходи	100	100	100

Дружеството стартира дейността си по разработване на инвестиционни проекти, свързани с недвижими имоти през 2008г. През изминалите пет години то е осъществило два независими проекта в различни сегменти на избрания икономически сектор. Единият е изграждането на Търговски център Явор, гр. Варна, предназначен за дългосрочна експлоатация в собствената дейност на дружеството чрез отдаване под наем на търговски площи. Вторият е строителството на комплекс от ваканционни жилища в м. Манастирски Рид, гр. Варна, предназначени за директна продажба в готов вид, чието реализиране все още не е завършило към датата на настоящия финансов отчет. Тъй като новият инвестиционен проект на дружеството, свързан със строителството на жилищен комплекс в гр. София е все още в начален стадий на разработване към края на текущия отчетен период, влиянието му върху структурата на приходите и разходите на този етап е незначително. Твърде различният характер на инвестициите от гледна точка на очакваните срокове за тяхната възвращаемост и вида на генерираните приходи не позволява да се извърши обективна съпоставка на резултатите в рамките на разглеждания период и да се изгради надеждна прогноза в по-дългосрочна перспектива, особено в условията на задълбочаваща се финансова нестабилност и нерегулярност на пазарите на недвижими имоти и свързаните с тях услуги. Единственият извод, който може да се изведе на този етап е че в момента дружеството не би могло да постигне положителна норма на печалба от инвестициите си в наемни площи и вероятно би трябвало да търси възвращаемост на средствата на своите акционери чрез влагането им в по-краткосрочни проекти с период на реализация в рамките на две финансови години.

	2012г.	2011г.	2010г.
Приходи от дейността	892	1347	1046
Печалба преди разходи за лихви, данъци, амортизации и обезценки	(1581)	(88)	213
Печалба/ (загуба) от дейността	(2130)	(4137)	(245)
Финансов резултат преди данъци	(2255)	(4286)	(351)
Нетна печалба/ (загуба)	(2329)	(3858)	(317)
НПД	(2.39)	(3.07)	(0.23)
НПсДО (ННП)	(2.61)	(2.86)	(0.30)

За разлика от 2010г. през предходните две финансови години дружеството отчита отрицателна норма на печалба не само от дейността си като цяло, но и от оперативната си дейност, свързана с експлоатацията на ТЦ Явор. Въпреки, че през разглеждания период е преодоляна тенденцията на постепенно понижение на приходите от наеми, очертала се през 2011г., техният размер продължава да е недостатъчен, за да съумее дружеството да генерира положителен финансов резултат от оперативната си дейност. Дори при съблюдаваната политика на икономия на оперативни разходи и прекъсване на негативната тенденцията за понижаване ефективността на разходваните средства, сегашното равнище на наемните цени не би позволило постигането на положителна рентабилност в близко бъдеще.

По отношение на експлоатационната дейност на дружеството се наблюдава понижение в обема на разходите, свързани с Търговски център Явор спрямо предходната финансова година с 67 хил. лв. 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 0.46 лв. реализирани приходи на 1 лв. извършени разходи за периода, завършващ на 31.12.2011г. на 0.40 за периода, завършващ на 31.12.2012г.). Потвърждава 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 0.86 за 2010г. на 0.77 лв. приходи на единица разходи през текущата финансова година.

	2012г.		2011г.	
	хил.лв.	% ТЦ Явор	хил.лв.	% ТЦ Явор
Оперативни разходи				
Разходи за материали	102	11	111	10
- в т.ч. Манастирски рид	3		13	
Разходи за външни услуги	208	21	206	18
- в т.ч. Манастирски рид	16		28	
Разходи за амортизации	453	48	466	46
- в т.ч. Манастирски рид	5		3	
Разходи за персонала	161	17	220	22
Други разходи	31	3	38	4
- в т.ч. Манастирски рид	3		2	

Всичко експлоатационни разходи	955	-	1041	-
- от които: ТЦ "Явор"	928	100%	995	100%
Манастирски рид	27	3%	46	4%
Разходи за строителство	15		97	
Загуби от обезценка	96		3583	
Всичко разходи за дейността	1066		4721	

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с основната експлоатационна дейност на дружеството през разглежданите периоди не се наблюдават съществени диспропорции в структурно отношение. Налице е икономия на разходи по почти всички пера, но основно в частта на разходите за подмяна на инвентар, административните услуги, както и на разходите за охрана. По-високият дял на разходите за външни услуги през текущия период се дължи главно на ползваните рекламни и консултантски услуги, имащи за цел популяризиране на продуктите и услугите, предлагани от дружеството и съответно повишаване на приходите от продажби.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

И през изминалия отчетен период дружеството продължава да понижава оборотния си капитал в стойностно изражение спрямо равнищата от 2011г. основно поради намалението на текущите му активи, макар и основно в частта на материалните запаси. Съответно и показателите, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат известен спад спрямо равнищата си от края на предходната финансова година, но въпреки това за дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност, застрашаваща краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	2012г.	2011г.	2010г.
Материални запаси	1325	3171	3512
Краткосрочни вземания	151	243	474
Парични средства и еквиваленти	39	192	153
Ликвидни активи	190	435	627
Всичко текущи активи	1515	3606	4139
Текущи пасиви	672	656	508
<i>Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)</i>	<i>843</i>	<i>2950</i>	<i>3631</i>
Коефициенти за ликвидност	2012г.	2011г.	2010г.
Текущ коефициент (ТК)	2.25	5.50	8.15
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.28	0.66	1.23
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.06	0.29	0.30

По-същественото понижение на текущия му коефициент спрямо твърде високите равнища от края на предходната финансова година се дължи на значително по-ниската стойност на материалните запаси, основно в частта на терените за строителство. При запазване на тези показатели дружеството все още се отличава с добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и незабавна ликвидност то не би следвало да изпитва затруднения да посреща текущите си задължения поради съществуващата слаба вероятност от незабавна изискуемост на същите /близо 80% от текущите пасиви на дружеството са формирани от задължения към свързани предприятия и основно към мажоритарния му акционер/.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните три години показва, че поне до момента то не изпитва недостиг от финансови ресурси за осъществяване на дейността си и по-нататъшно изпълнение на инвестиционната си програма.

Показатели	2012г.	2011г.	2010г.
Общи активи	11127	13439	17079
Дългосрочни заеми	2208	2207	2137
Текущи пасиви	672	656	508
Собствен капитал (Средства на акционерите)	8247	10576	14434

Дори след значителното понижение в общата стойност на активите си и основно на материалните запаси, дружеството все още не би следвало да очаква затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност. Въпреки влошените си спрямо предходния отчетен период показатели 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.

Задлъжнялост	2012г.	2011г.	2010г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.35	0.27	0.18
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.26	0.21	0.15
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.35	1.27	1.18

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. Въпреки това през отчетния период е допуснато наличието на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Предприети са мерки за налагане на обезпечения, преговаряне 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, тъй като 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. Въпреки понижението на някои от текущите му показатели

през последния отчетен период, известна несигурност по отношение способността на дружеството да посреща текущите си задължения би могла да възникне единствено при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на голяма част от тях. 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 безрисково 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 2012 г. са формирани основно от приходи от продажба на апартаменти – 382 хил. лв. и от приходи от наеми – 365 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 2012г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода хил. лв.	Салдо към 31.12.2012г
Интерком Груп ООД - контролиращо дружество	Покупка на материали и услуги	(2)	(7)
	Получен паричен заем	319	(1 820)
	Изплатен паричен заем	(441)	
	Задължения за лихви	(124)	(388)
	Задължение по договори за	(48)	(367)

	цесия		
Ай Ви Сейлингс ООД - дружества под общ к-л	Покупка на материали и услуги	(19)	-
Водно стопанство ЕАД - дружества по общ к-л	Покупка на терени за строителство	-	(58)
Интерком След ООД - дружества по общ к-л	Задължение по договор за цесия	-	(14)

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.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „Явор“ АД, проведено на 20.10.2011 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: 5 000 000 лева
 Падеж: 20.10.2014 г.
 Договорен лихвен процент: 7% проста годишна лихва върху заемната сума
 Усвоен размер по главница към 31.12.2012 г.: 1 820 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 2012 г. не са извършвани промени в управителния орган на дружеството.

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите, през 2012 г. са в размер на:

- Павлин Иванов Николов – Председател на Съвета на директорите – 24000 лв. – неизплатени.
- Светослав Марчев Миладинов – член на Съвета на директорите – 24000 лв. – неизплатени.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 38000 лв.

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

I. Павлин Иванов Николов – Председател 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 ГРУП" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ РЕСУРС" ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ГЛАС" ООД - гр. Варна
- "ВАРНА ИНТЕРТУР" ООД - гр. Варна
- "ТРИМЕТКОМ" АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД, като управител
- "ИНТЕРКОМ РЕСУРС" ООД, като управител
- "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ЕООД, като управител
- „ВОДНО СТОПАНСТВО" ЕАД, като член на СД
- „БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА" ЕАД, като изп. директор
- „ЯВОР" АД, ЕИК 103006276, като член на СД

- „ПОРТ СТРОЙ“ ЕООД, като управител
- "ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ" АД, като изп. директор
- „ТРИМЕТКОМ“ АД, като член на СД
- "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ – ИНТЕРКОМ РОУД" ЕООД, като управител
- "ИНТЕРХОЛИДЕЙ – БГ" ЕООД, като управител
- "ВАРНА ИНТЕРТУР" ООД, като управител
- "ИНТЕРКОМ ОЙЛ ВАРНА" ЕООД, 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
- "ТРИМЕТКОМ" АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- "ИНТЕРКОМ ГЛАС" ООД- гр. Варна - като управител
- "ЯВОР" АД – гр. Варна – член на СД
- "БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА" ЕАД – като член на СД
- "ИНТЕРТРЕЙД КАМПЪНИ" ООД – гр. Варна – като управител
- "ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ" АД – член на СД
- "БУЛМЕКСТРЕЙД" ООД – гр. София – като управител
- "ТРИМЕТКОМ" АД – член на СД

III. Мирослав Иванов Манолов – член на СД и изпълнителен директор:

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

- "ФОНД МЕНИДЖЪР" АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- "ЯВОР" АД – гр. Варна – член на СД
- "ФОНД МЕНИДЖЪР" АД – гр. Варна – като член на СД

Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31.12.2012 г.:

Председателят на СД - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 90.82 % (т.е. 13 696 360 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 2012 г.	0.499 лв.
Цена на акциите в края на 2012 г.	0.374 лв.
Максимално достигната цена през 2012 г.	0.499 лв.
Минимална цена през 2012 г.	0.200 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 II:

„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 13 696 360 броя акции, което представлява 90.82% от капитала на „Явор“ АД.
2. Всички други юридически и физически лица притежават общо 1 383 598 броя акции – 9.18 % от капитала на дружеството. Делът на всеки от останалите акционери, физически и юридически лица не надвишава 5 % от регистрирания капитал.

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.

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, заложен 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