

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА
ПРЕЗ ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.**

I. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2010 година – 31 Март 2010 година и с натрупване от началото на годината:

1. На 16.03.2010 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 дава съгласие за сключване на следната сделка и овластява членовете на съвета на директорите на дружеството за предприемане на всички необходими действия за сключването ѝ от името на дружеството, а именно:

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

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

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

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

Солидарните длъжници по б. „а”, „б” и „в” са съдружници в кредитополучателя “Метал Трейд България” ООД, притежаващи общо 100% от

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

Предмет на сделката

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

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

Кредитът се усвоява за следните цели:

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

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

а) земя: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД – 18-64/16.05.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Варна, п.к. 9000, Младост – ЗПЗ, площ: 3841 (три хиляди, осемстотин четиридесет и един) кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, със съседни по скица: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.28, идентичен с описания в документа, легитимиращ собствеността, УПИ I-210 (урегулиран поземлен имот първи римско, двеста и десет), отреден за търговски комплекс, находящ се в гр. Варна, район Младост, кв. 11 (единадесет), по плана на 1-ви (първи) микрорайон, с площ 3846 (Три хиляди осемстотин четиридесет и шест) кв. м., при граници на имота: бул. Република, бул. Цар Освободител и улици;

б) сграда – търговски комплекс, находящ се в УПИ I-210 “за търговски комплекс”, кв. 11, ж.к. Младост, 1-ви микрорайон, гр. Варна, изграден върху посочения УПИ съгласно Разрешение за строеж № 91 от 8.07.2008 г., с вписана бележка за допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект по време на строителството, на основание чл. 154, ал. 5 от Закона за устройство на територията на 5.06.2009 г. от главен архитект на община Варна – за “Търговски комплекс и сградно кабелно захранване” и Разрешение за строеж № 260/ГИ/29.09.2008 г. от директор Дирекция “ИИБ” на община Варна – за “Водопроводно и канализационно отклонение” и въведен в експлоатация, с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 63/22.06.2009 г., издадено от главния архитект на община Варна.

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

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: 8 171 066,40 лв.

Други съществени условия на предложената сделка:

Предоставянето на обезпечението от „Явор” АД за задълженията по Договора за револвиращ банков кредит е възмездно. „Явор” АД ще получи възнаграждение от кредитополучателя “Метал Трейд България” ООД в размер на 1% от сумата по кредита, годишно. Възнаграждението се начислява върху главницата по кредита в

размер на 6 600 000 евро, на годишна база и независимо от това какъв е усвоеният/непогасеният размер по кредита.

Договорът за кредит с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД е сключен при стандартните за този тип кредити пазарни условия, включително размера на уговорените лихви, комисиони, такси, наказателни лихви и разноси. Върху усвоените суми по кредита (включително, но не само, суми, усвоени за оборотни средства и усвоени за целите на обезпечаване на сделки с чуждестранна валута – „форуърдни сделки”) се дължи годишна лихва в размер на стойността на банковия ресурс за евро, увеличена с 1.4 пункта надбавка. Под стойност на банковия ресурс се има предвид лихвеният процент за съответната валута, при който банката-кредитодател осигурява ресурс за финансиране на клиенти, увеличен с разходите по управление на падежната структура на активите и пасивите на банката, и други законоустановени разходи. Стойността на банковия ресурс се определя от комитет по управление на активите и пасивите на банката-кредитодател и може да се преизчислява и променя от нея на 25-то число от всеки месец. За обезпечаване издаването на банкови гаранции и откриване на акредитиви няма лихви до момента на плащане от страна на Банката на суми по издадените от нея акредитиви и гаранции.

Лица, в чиято полза се сключват сделките:

Сделката се сключва в полза на всички страни, като „Явор” АД получава възнаграждение за даването на обезпечението, както и по-обща икономическа изгода от сътрудничеството си с „Интерком груп” ООД и дружествата, в които то участва, “Метал Трейд България” ООД и солидарните длъжници по кредита получават обезпечение за задълженията си, а „Райфайзенбанк /България/ ЕАД получава обезпечение на вземанията си по договора за кредит.”

2. Общото събрание на „Явор” АД определя месечно брутно възнаграждение в размер на 4500 лева за всеки от членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Възнаграждение в размера, определен в предходното изречение, започва да се дължи считано от и за месеца, следващ датата на Общото събрание.

II. Влияние на посочените събития върху резултатите във финансовия отчет и анализ на финансовите резултати:

През изминалия отчетен период /м. януари – м. март 2010г./ дейността на дружеството е свързана основно с експлоатацията на Търговски център „Явор”, чието строителство завърши в средата на 2009г. Усилията са насочени главно към поддържане високия процент на заетост на наличните търговски площи и запазване обема на реализираните приходи, въпреки негативния ефект от продължаващата икономическа криза, намиращ отражение чрез понижаващите се равнища на наемните цени и влошаващата се платежоспособност на пазарните участници.

Същевременно дружеството продължава и с изпълнението на започналия през м. август 2009 г. инвестиционен проект, свързан с изграждането на жилищен комплекс в местността Манастирски рид, предназначен за последваща продажба. Това намира отражение в Отчета за финансовото състояние на дружеството в продължаващото нарастване на стойността на материалните запаси, и по-конкретно на незавършеното строителство за сметка на увеличаващия се привлечен капитал в частта на не текущите пасиви, чиито по-дълги срокове на падеж са съобразени с очакваната възвращаемост на направените инвестиции.

Към момента единственият източник на доходи на дружеството все още са приходите от отдаване под наем на Търговски център Явор, които обаче въпреки положените усилия през последното тримесечие бележат спад с близо 10% спрямо период м. октомври – м. декември 2009г. По тази причина дружеството приключва отчетното тримесечие с отрицателен финансов резултат от 109 хил. лв., въпреки отбелязаното понижение на оперативните разходи с 3%

Оперативни разходи	м.01 – м.03	м.01 – м.03	м.10 – м.12
	2010г.	2009г.	2009г.
	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Разходи за материали	34	4	25
Разходи за външни услуги	46	35	70
Разходи за амортизации	115	8	97
Разходи за персонала	44	55	53
Други разходи	9	13	10
Всичко разходи за дейността	248	115	255

Спадът в общия обем на оперативните разходи, необходими за експлоатацията на Търговски център Явор през последното тримесечие се дължи основно на значителното понижение на разходите за външни услуги, предимно в частта им за рекламни и консултантски услуги, както и на разходите за възнаграждения, които намаляват съществено особено спрямо съпоставимия период на 2009г. / 20 % /. Това понижение обаче в голяма степен се компенсира от нарасналите разходи за амортизации /с 18.5% спрямо предходното тримесечие и 14 пъти спрямо периода януари – март 2009г./ и материалните разходи /с 36% и съответно 8.5 пъти/

Тази промяна в структурата на разходите се отчита особено ясно чрез изменението на техните относителни дялове в общия обем на оперативните разходи през съответните сравними периоди.

Структура на разходите	м.01 – м.03	м.01 – м.03	м.10 – м.12
	2010г.	2009г.	2009г.
Разходи за материали	14	4	10
Разходи за външни услуги	18	30	27
Разходи за амортизации	46	7	38
Разходи за персонала	18	48	21
Други разходи	4	11	4
Всичко разходи за дейността = 100%	100	100	100

През изминалия период дружеството продължава да увеличава оборотния си капитал в следствие нарасналата стойност на материалните запаси, като същевременно успява допълнително да повиши събираемостта на вземанията си. Това му позволява да запази краткосрочната си платежоспособност, въпреки незначителното понижение на показателите за бърза и незабавна ликвидност за сметка на още по-високия текущ коефициент, дължащ се на преобладаващия дял на незавършеното строителство.

Показатели	31.03.2010г.	31.12.2009г.
Материални запаси	2473	2267
Краткосрочни вземания и начисления за разходи	141	179
Парични средства и финансови активи	110	119
Ликвидни активи	251	298
Всичко текущи активи	2724	2565
Текущи пасиви	378	397

Коефициенти за ликвидност	31.03.2010г.	31.12.2009г.
Текущ коефициент (ТК)	7.21	6.46
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.66	0.75
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.29	0.30

Въпреки че от края на третото тримесечие на 2009г. дружеството вече разчита освен на собствените си финансови ресурси и на външни източници на финансиране, към момента то все още запазва добрата си финансова автономност и минималното понижение на коефициентите му с 1 стотна спрямо края на финансовата 2009г. не би могло да се разглежда като индикатор за очаквани затруднения по отношение на дългосрочната му платежоспособност.

Показатели към 31.03.2010г.	хил. лв.
Общи активи	15936
Дългосрочни заеми	916
Текущи пасиви	378
Собствен капитал (Средства на акционерите)	<u>14642</u>

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.09
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.08

- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.09

III. Оценка и управление на риска:

В хода на обичайната си стопанска дейност и особено в условията на икономическа криза, търговските дружества са изложени на множество финансови рискове, свързани с промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банкови кредити, залозите срещу вземания и кредитните периоди, предоставяни на клиенти.

Валутен риск: Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България, като почти всички негови сделки са в национална валута (български лев) или евро, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутните курсове. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Съответно дружеството не използва производни финансови инструменти за управление на риска.

Кредитен риск: Финансовите активи, които потенциално съдържат в себе си рискови фактори от подобен характер, са предимно вземанията от продажби и предоставените заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите му не са в състояние да изплатят изцяло и в договорените срокове своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и ефективно управление на предоставяните и ползвани кредитни периоди.

Кредитният риск на безсрочните депозити по банкови сметки е минимален, тъй като дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг

Лихвен риск: Финансовите инструменти, които биха могли да изложат дружеството на лихвен риск, са предимно получените търговски и банкови заеми. Тъй като обичайният лихвен процент по тези заеми е с фиксирана надбавка над ОЛП на БНБ, дружеството е потенциално изложено на риск на паричния поток.

Единственият външен източник на финансиране, който дружеството използва към момента е дългосрочен търговски заем от свързано лице /Интерком Груп ООД/. Тъй като заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент от 8 пункта, за дружеството на практика не са на лице индикации за налични рискове по отношение на паричните му потоци.

Същевременно дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвидност: Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущите активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Текущите показатели в диапазона от 7.21 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 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.

IV. През периода периода 1 Януари 2010 година – 31 Март 2010 година няма сключени сделки между свързани лица.

30 Април 2010 година



Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор