

# Д О К Л А Д

на Съвета на директорите на „Явор” АД, гр. Петрич  
по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК

Съветът на директорите - на основание чл. 114а, ал. 1 от ЦППЦК и чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, представя на вниманието на Общото събрание на акционерите на „Явор” АД, гр. Петрич два проекта на сделки по чл. 114 от ЗППЦК. С формулирането на две конкретни предложения за решения, СД дава възможност на акционерите да обсъдят и изберат по собствена преценка най-удачната перспектива за бъдещото развитие на дружеството.

Първото от предложенията на СД е за извършване на продажба на дълготрайни материални активи, собственост на дружеството, с цел бързото им трансформиране в ликвидни активи, парични средства и насочване на така осигурената ликвидност в досегашната дейност или друга дейност, избрана от Общото събрание по целесъобразност.

Второто предложение на СД е за сключване на договор за отдаване под наем на дълготрайни материални активи на дружеството с цел осигуряване на по-малки по размер периодични приходи, но при запазване на правото на собственост върху имуществото, предмет на сделката.

Предложенията на СД за сделки по чл. 114 от ЗППЦК не предвиждат участие на заинтересувани лица от съображения за най-пълна защита на интересите на всички акционери в дружеството.

I.

Вид на сделката: Продажба на собствени на дружеството дълготрайни материални активи, находящи се в гр. Петрич, ул. „Места” № 18 - земя 5424 м<sup>2</sup> с построените в нея сгради: метален навес 1440 м<sup>2</sup>, МРР 144 м<sup>2</sup>, гараж 100м<sup>2</sup>, сграда склад лакове 144 м<sup>2</sup>.

Продавач: „ЯВОР” АД, ЕИК 811157548, седалище и адрес на управление: гр. Петрич, ул. „Места” № 18, представлявано от Георги Велев Цанев - изпълнителен директор;

Купувач: “Konstantinos Gyllos” Ltd - Гърция

Условия на сделката:

- Продажна цена - 880 000 (осемстотин и осемдесет хиляди) лева без ДДС.

- Начин на плащане - цената по сделката ще бъде изплатена по банковата сметка на дружеството изцяло в деня на нотариалното удостоверяване на сделката или в срок до 3 месеца от датата на нотариалното удостоверяване, при условие, че се разсрочва не повече от 60% от цената и за остатъкът продавачът ще впише законна ипотека върху продаваемото имущество;

- Прехвърляне на собствеността - собствеността върху имуществото, предмет на сделката ще бъде прехвърлена в деня на нотариалното удостоверяване на последната;

- Предаване на владението - владението върху продаваемото имущество ще се предаде на датата на окончателното изплащане на цената;

- Отговорност при неизпълнение - при неизпълнение на задължението за заплащане на продажната цена, купувачът дължи на продавача неустойка в размер на 0.05 % от цената за всеки просрочен ден, но общо не повече от 30 % от цената.

Участие на заинтересувани лица: В сделката не участват лица, които са заинтересувани по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК. Поради изложеното не се посочват данни за причините поради които последните са заинтересувани и естеството на интереса им към сделката.

Поради неучастието в сделката на заинтересувани лица е на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, на Общото събрание не се представя пазарна оценка на активите, предмет на сделката.

Описание на икономическата изгода от сделката: Икономическият ефект за дружеството се анализира в две посоки - ефект от продажбата на описаните дълготрайни материални активи към настоящия момент и ефект от реинвестиране на получените средства.

Към момента на предложението за сключване на сделка по чл. 114 от ЗППЦК международната и националната икономическа конюнктура се характеризира със следните белези:

- засилена зависимост на националната икономика от международните финансово-икономически кризисни процеси;
- силно ограничаване на кредитния ресурс в корпоративния и потребителския сектори, което ограничава потенциала както на производителите, така и на потребителите;
- рязък спад потребителското търсене;

Конкретно в областта на мебелното производство се отчитат следните закономерности:

- спад в поръчките от корпоративния сектор на потребление на мебели, който е предизвикан от стагнацията в строителния бранш и другите сектори на икономиката;
- намаляване на износа на мебели за европейските и северноамериканските пазари;

- засилване на конкурентния натиск върху местните производители вследствие на навлизането в региона на световни вериги за производство и търговия с мебели;

Цитираните обективни дадености дават негативно отражение върху пазара на индустриални имоти в България, който през последното полугодие на 2008г. регистрира трайна тенденция към намаляване както на пазарните цени, така и на ликвидността на този вид имущество. В тази насока са и прогнозите за следващите няколко години.

Поради това икономическата изгода за дружеството се съдържа в навременното реализиране на предложените за продажба активи на все още високи цени и при все още наличното платежоспособно търсене на промишлени имоти.

СД предлага средствата, получени от сделката да бъдат инвестирани за закупуване на хотелска или почивна база. Тази инвестиция ще преориентира основната дейност на дружеството в сферата на туризма.

## II.

Вид на сделката: Отдаване под наем на дълготрайни материални активи на дружеството, находящи се в гр. Петрич, ул. „Места” № 18 - 2000 м<sup>2</sup> от производственото хале и 1500 м<sup>2</sup> земя.

Наемодател: „ЯВОР” АД, ЕИК 811157548, седалище и адрес на управление: гр. Петрич, ул. „Места” № 18, представлявано от Георги Велев Цанев - изпълнителен директор;

Наемател: Kotzafilios Georgios

Условия на сделката:

- Срок на договора - срокът на наемния договор е до 5 години;
- Наемна цена - наемната цена е в размер на 2,50 лева на кв. метър - за сградния фонд и 0,60 лева на кв. метър за земята;
- Срок за заплащане - наемните вноски са дължими за всеки месец от срока на договора и се заплащат до 10-то число на месецът, за които са дължими
- Предаване на имота - наемания имот се предава от наемодателя на наемателя с приемо-предавателен протокол в 3-дневен срок от заплащане на първата от месечните наемни вноски;
- Отговорност за разноски, свързани с договореното използване на имота - всички разходи, свързани с използването на имота (ел. енергия, В и К, текущи ремонти и др.) са за сметка на наемателя; разходите, направени за подобрения в имота се приспадат от наемната цена, само ако е налице предварително одобрение на наемодателя за извършване на ремонтите;

- Пренаемане - отдаването на имота под наем от страна на наемателя на трето лице е допустима само със съгласие на наемодателя;
- Отговорност при неизпълнение - при забава на плащане на месечна наемна вноска наемателят дължи на наемодателя неустойка в размер на 0.05 % от размера на забавената вноска, но не повече от двукратния ѝ размер; при забава на плащане на месечна наемна вноска за период, по-дълъг от 30 дни, наемодателят може да развали договора, без предизвестие;

Описание на икономическата изгода от сделката: Икономическият ефект за дружеството се анализира в две посоки - ефект от отдаването под наем на описаните дълготрайни материални активи към настоящия момент и ефект от реинвестиране на получените средства.

Към датата на обсъждане на предложената наемна сделка, СД е взел предвид следните обстоятелства:

- задълбочаване на финансовата криза в националната икономика;
- почти пълно ограничаване на инвестиционните кредити за закупуване на производствена база, машини и съоръжения, което се компенсира с повишено търсене на производствена база под наем;
- недостиг на паричен ресурс, което налага пренасочване на наличните парични средства от инвестиране в дълготрайни материални активи с дълъг период на възвръщаемост, към такова с по-кратък период на обръщение - обратното финансиране на производството;

Поради изложеното, СД обосновано заключава, че е налице изгодна пазарна ситуация за отдаване под наем на дълготрайни материални активи на дружеството.

Участие на заинтересувани лица: В сделката не участват лица, които са заинтересувани по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК. Поради изложеното не се посочват данни за причините поради които последните са заинтересувани и естеството на интереса им към сделката.

Поради неучастието в сделката на заинтересувани лица е на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, на Общото събрание не се представя пазарна оценка на активите, предмет на сделката.

17.01.2009г.

ИЗП.ДИРЕКТОР:  
Г. Цанев

