

**Междинен доклад на съвета на директорите**  
**на „ВИНЪС“ АД за дейността на групата предприятия**  
**за периода 01.01.2020 г. – 31.03.2020 г.**

**19 май 2020 г.**

## 1. Обща информация. Акционери и управление на „ВИНЪС“ АД

### 1.1 Обща информация за Дружеството

„ВИНЪС“ АД („Дружеството“) е акционерно дружество, учредено на 11.11.2005 г. и е вписано на 23.12.2005 г. в Регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд с Решение № 1 по ф.д. № 14375/2005 г. по описа на Софийски градски съд, партиден № 99851, рег. 1, том 1334, стр. 166. Предметът на дейност на Дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжка и техническо обслужване на недвижими имоти, всякаква друга незабранена от закона стопанска дейност.

„ВИНЪС“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 08.02.2008 г. с ЕИК 175002913.

В изпълнение на изискванията на чл. 110, ал. 6 от ЗППЦК и съгласно указанията на КФН на 28.02.2013г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше отбелязано обстоятелството, че „ВИНЪС“ АД е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

Съгласно Устава на „ВИНЪС“ АД, Дружеството е учредено за неограничен срок.

### 1.2. Акционери и контрол.

Към 31.03.2020 г. акционери с повече от 5 % дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 900 940 бр. акции, представляващи 29,42 % от капитала на Дружеството;
- Сотирис Петрос Воргиас – притежаващ 926 200 бр. акции, представляващи 30,24 % от капитала на Дружеството;
- Теодорос Пападопулос - притежаващ 869 500 бр. акции, представляващи 28,39 % от капитала на Дружеството;
- Йоанис Георгиос Сахинис – притежаващ 253 500 бр. акции, представляващи 8,28% от капитала на Дружеството.

### 1.3. Управление и представителство на „ВИНЪС“ АД.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- Йоанис Петрос Бонакис – председател и изпълнителен член (изпълнителен директор) на СД;
- Йоанис Георгиос Сахинис – член на СД;
- Емануил Калайцакис – независим член на СД;

„ВИНЪС“ АД се представлява от изпълнителния директор Йоанис Петрос Бонакис. Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

„Ан Бал“ ЕООД се представлява и управлява от Теодорос Пападопулос.

През разглеждания период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**2. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили и през първото тримесечие на 2020 г. Влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството и групата предприятия през останалата част от финансовата година/през следващата финансова година.**

**2.1 Дейността на „ВИНЪС“ АД и групата предприятия през първото тримесечие на 2020 г. и с натрупване от началото на финансовата година.**

Дружеството изготви в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2019 г. Поради обявеното извънредно положение в страната на 13.03.2020 дружеството не представи същите на обществеността през отчетното тримесечие, но ще се съобрази с промяната в сроковете за това, утвърдена в предходните и заключителни разпоредба на Закона за извънредното положение.

„Ан Бал“ ЕООД изготви в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2019 г.

През първото тримесечие на 2020 не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „ВИНЪС“ АД и групата предприятия.

През разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща загуба, на консолидирана основа, в размер на 5 хил. лева.

**2.2. Основни рискове и несигурности, пред които са изправени „ВИНЪС“ АД и групата предприятия през останалата част от финансовата година/през следващата финансова година.**

Основните рискове и несигурности, пред които са изправени Дружеството и групата предприятия, са рискове, типични за сектора, в който те действат (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Инвестирането в акциите, издадени от „ВИНЪС“ АД, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

**Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.** Основната част от активите на групата предприятия ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и групата предприятия и стойността на неговия капитал.

**Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда.** Групата предприятия може да бъде подложена на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от нея недвижими имоти, забава при отдаването под наем/лизинг/аренда или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

**Рискове при придобиване на нови имоти.** Съществуват общи инвестиционни рискове, свързани с придобиването на нови активи. Групата предприятия не може да гарантира, че ще успее да придобие желаните от него имоти в кратки срокове. Забавянето при придобиване на имотите води до повишен риск от неблагоприятно изменение на пазарните цени и конюнктура. Всяка инвестиция в недвижими имоти също така крие определен риск от скрити недостатъци на имотите или бъдещи правни претенции и спорове с трети лица.

**Зависимост от ключови служители.** За постигането на инвестиционните цели на групата предприятия от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от директорите може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал. В допълнение, членовете на Съвета на директорите са заявили дългосрочни намерения за участие в управлението на Дружеството.

**Оперативен риск.** Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички директори са лица с доказана репутация и квалификация.

**Ценови риск.** Пазарната стойност на акциите на Дружеството след регистрацията им на неофициалния пазар на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на Дружеството и другата публично оповестена информация, така и от общите фактори, оказващи влияние върху капиталовия пазар в страната. В резултат на това, Дружеството не може да гарантира постигането или поддържането на определена цена на неговите акции.

Подробна информация за рисковете на които е изложено Дружеството се съдържа в проспекта за допускане до търговия на ценни книжа, публикуван на страницата на КФН на интернет адрес [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

### 3. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През първото тримесечие на 2020 г. няма сключени сделки между свързани лица.

Йоанис Бонакис, изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД

