

**ДОКЛАД**

от Съвета на директорите

на „ВИНЪС“ АД

по чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

**REPORT**

of the Board of Directors

Of VENUS JSC

Under Art. 114a, para. 1 of the Public Offering of Securities Act

за целесъобразността и условията на сделката по точка първа от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД, което ще се проведе на 21.12.2018 г., от 10:00 часа, в седалището по адрес на управление на Дружеството в гр. София, район Лозенец, ул. „Борис Арсов“ № 3Б; съответно на 04.01.2019 г. от същия час и на същото място при условията на чл. 115, ал. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, чиито разпоредби са съответно приложими към дейността на публичното дружество „ВИНЪС“ АД, за извършване на определени сделки от управителните органи на Дружеството е необходимо предварително изрично овластяване от Общото събрание на акционерите.

Към настоящия момент Съветът на директорите на „ВИНЪС“ АД планира извършването на сделка, за която е необходимо овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, а именно – прехвърляне и придобиване на активи над определената в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК стойност, както следва:

замяна на 412 000 бр. акции, представляващи 42,04 % от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, ЕИК 175321964 срещу 50 бр. дружествени дялове, представляващи 100 % от капитала на „АН БАЛ“ ЕООД, ЕИК

on the advisability and conditions of the transaction under item 1 of the agenda of the extraordinary General Meeting of the Shareholders of VENUS JSC, to be held on 21.12.2018, from 10 o'clock, at the head office of the Company in Sofia, Lozenets District, 3B, Boris Arsov Str., respectively on 04.01.2019 at the same time and place under the conditions of Art. 115, para. 12 of the Public Offering of Securities Act (POSA).

According to Art. 114, Para. 1 of POSA which provisions are applicable to the activity of the listed company VENUS JSC for the execution of certain transactions by the management bodies of the Company, the General Meeting of the Shareholders is required to grant prior explicit authorization.

At the present, the Board of Directors of VENUS JSC plans to execute a transaction for which prior authorization by the General Meeting of Shareholders convened for 21.12.2018 is required pursuant to Art. 114, para. 1 of POSA, namely – transfer and acquisition of assets above the value specified in Art. 114, para. 1, item 1, letter a) of POSA as follows:

exchange of 412 000 shares representing 42.04% of the capital of ALL TRADE AD, UIC 175321964 against 50 company shares representing 100% of the capital of AN BAL EOOD, UIC 130537690.

130537690.

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК във връзка с чл. 46 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 (Наредба № 2) преди общото събрание на акционерите да вземе решение относно посочената сделка, Съветът на директорите представя пред акционерите следната информация:

According to the requirements of Art. 114a, para. 1 POSA in relation to Art. 46 of Ordinance No. 2 of 17.09.2003 on the prospectuses for public offering and admission to trading on a regulated market and for the disclosure of information (Ordinance No. 2) prior to the General Meeting of Shareholders to take a decision on the aforementioned transaction, the Board of Directors shall submit to the shareholders the following information:

#### I. Описание на предложената сделка:

#### I. Description of the proposed transaction:

##### 1. Предмет на сделката:

##### 1. Subject of the transaction:

Предложената от Съвета на директорите сделка е с предмет прехвърляне на акции, собственост на „ВИНЪС“ АД, а именно:

The subject of the transaction proposed by the Board of Directors is transfer of shares owned by VENUS AD, as follows:

**412 000 броя акции**, представляващи 42,04 % от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175321964. Акциите са обикновени, поименни, налични, с право на глас и номинална стойност от един 1 (един) лев на акция. Акциите, предмет на сделката, се притежават от „ВИНЪС“ АД, като в счетоводния баланс на публичното дружество същите са отразени като „инвестиция в асоциирано предприятие“.

**412 000 shares** representing 42.04% of the capital of ALL TRADE AD registered in the Commercial Register at the Registry Agency under UIC 175321964. The shares are ordinary, registered, and available, with voting rights and a nominal value of one Bulgarian lev per share. The shares that are subject of the transaction are owned by VENUS JSC and are reflected in the balance sheet of the public company as “an investment in an associate”.

Прехвърлянето на посочените акции ще се извърши чрез замяна, като срещу акциите от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД публичното дружество ще придобие **50 броя дружествени дяла**, всеки с номинална стойност 100 лв. и обща номинална стойност 5 000 лв., представляващи 100 % от капитала на „АН БАЛ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130537690.

The transfer of the above shares from the capital of ALL TRADE AD will be executed as exchange, whereas VENUS JSC will acquire against the shares **50 company shares**, each with a nominal value of BGN 100 and a total nominal value of BGN 5 000, representing 100% of the capital of AN BAL EOOD, entered in the Commercial Register at the Registry Agency under UIC 130537690.

С цел установяване на пазарната стойност на притежаваните от Дружеството акции от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД и на

In order to establish the market value of the shares held by the Company in the capital of ALL TRADE AD and of the company shares in the

дружествените дялове от капитала на „АН БАЛ“ ЕООД, които Дружеството ще придобие, се възложи извършването на пазарни оценки на „Асесмънт Хаус“ ООД, дружество на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (ЗНО), вписано в публичния регистър на независимите оценители съгласно Сертификат № 900200217/28.06.2016 г. Оценките са извършени от управителя на дружеството инж. Антоанета Ганчева – лицензиран оценител на недвижими имоти (сертификат № 100101259/14.12.2009 г.) и на търговски предприятия и вземания (сертификат № 500100423/14.12.2009 г.).

capital of AN BAL EOOD, which the Company will acquire, their market assessment has been assigned to Assessment House Ltd., an independent assessment company under Art. 5 of the Independent Appraisers Act, entered in the public register of independent appraisers with Certificate № 900200217/28.06.2016. The assessments were carried out by the manager of the company. Antoaneta Gancheva – licensed real estate appraiser (certificate № 100101259/14.12.2009) and licensed commercial enterprises and receivables appraiser (certificate № 500100423/14.12.2009).

## 2. Стойност на сделката:

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на придобиваното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е уговорената цена, а на прехвърляното имущество – ценни книжа – по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. В съответствие с дефиницията на ЗППЦК пазарната цена на акциите на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, както и на дружествените дялове на „АН БАЛ“ ЕООД е определена съгласно пазарни оценки на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Съгласно Пазарна оценка от м. ноември 2018 г., приложена към настоящия доклад, пазарната стойност на 1 бр. акция от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД към 31.10.2018 г. е оценена на 3;60 лв. (три лева и шестдесет стотинки), съответно стойността на целия пакет от 412 000 бр. акции, притежавани от „ВИНЪС“ АД, е 1 483 200 лв. (един милион четиристотин осемдесет и три хиляди и двеста лева).

Съгласно Пазарна оценка от м. ноември 2018

## 2. Value of the Transaction:

According to Art. 114, para. 5 of POSA the value of the acquired property under Art. 114, para. 1, it. 1 of POSA is the agreed price, and the value of the transferred property – shares – the higher value between its market price and its value according to the last audited financial statement of the company which has been disclosed to the public under with Art. 100t of POSA. According to the legal definition of POSA, the market price of the shares of ALL TRADE AD, as well as the market price of the company shares of AN BAL EOOD has been determined based on market assessments performed by an independent appraiser under Art. 5 of the Independent Appraisers Act.

According to a Market Assessment Report of November 2018, as attached to this report, the market value of 1 share of the capital of ALL TRADE AD is estimated as of 31.10.2018 at BGN 3.60 (three Bulgarian lev and sixty stotinki), respectively the value of the whole package of 412 000 shares owned by VENUS JSC is BGN 1 483 200 (one million four hundred and eighty-three thousand two hundred Bulgarian lev).

According to a Market Assessment Report of

г., приложена към настоящия доклад, пазарната стойност на 1 дружествен дял от капитала на „АН БАЛ“ ЕООД към 31.10.2018 г. е оценена на 32 875,80 лв. (тридесет и две хиляди осемстотин седемдесет и пет лева и осемдесет стотинки), съответно стойността на целия пакет от 50 дружествени дяла, който ще бъде прехвърлен, е 1 643 790 лв. (един милион шестстотин четиридесет и три хиляди седемстотин и деветдесет лева).

Оценките са извършени от „Асесмънт Хаус“ ООД, ЕИК 204090659 – дружество на независим оценител с рег. № 900200217 от 28.06.2016 г., чрез управителя инж. Антоанета Ганчева, – лицензиран оценител на недвижими имоти (сертификат № 100101259/14.12.2009 г.) и на търговски предприятия и вземания (сертификат № 500100423/14.12.2009 г.).

Стойността на акциите от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД съгласно последния одитиран финансов отчет на „ВИНЪС“ АД, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а именно годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г., е 1 660 хил. лв.

С оглед гореизложеното стойността на прехвърляното имущество е 1 660 хил. лв. (съгласно годишен финансов отчет на публичното дружество за 2017 г.), а стойността на придобиваното имущество е 1 643 790 лв.

В съответствие с водените преговори с насрещната страна и разпоредбата на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, Съветът на директорите предлага на Общото събрание да вземе решение за сключване на описаната сделка при цена 1 660 хил. лв.

За разликата между стойността на прехвърляното имущество и стойността на придобиваното имущество ще бъде извършено парично плащане в полза на „ВИНЪС“ АД в размер на 16 210 (шестнадесет

November 2018, as attached to this report, the market value of 1 company share of the capital of AN BAL EOOD is estimated as of 31.10.2018 at BGN 32 875.80 (thirty-two thousand eight hundred and seventy-five Bulgarian lev and eighty stotinki) respectively the value of the whole package to be transferred of 50 shares is BGN 1 643 790 (one million six hundred and forty-three thousand seven hundred and ninety Bulgarian lev).

The assessments were carried out by Assessment House Ltd., UIC 204090659 - an independent assessment company with registration No. 900200217 of 28.06.2016, through the manager Eng. Antoaneta Gancheva - licensed real estate appraiser (certificate No 100101259/14.12.2009) and licensed commercial enterprises and receivables appraiser (certificate No 500100423/14.12.2009).

The value of the shares of the capital of ALL TRADE AD according to the last audited financial statement of VENUS JSC which has been disclosed to the public under Art. 100t of POSA, namely the annual financial report of the company for 2017, is BGN 1 660 000.

In view of the above, the value of the transferred property is BGN 1 660 000 (according to the annual financial report of the public company for 2017) and the value of the acquired property is BGN 1 643 790.

In line with the ongoing negotiations with the counterpart and the provision of Art. 114, para. 5 of POSA, the Board of Directors proposes to the General Meeting of Shareholders to authorize the conclusion of the described transaction at a price In the amount of BGN 1 660 000.

For the difference between the value of the property that is to be transferred and the value of the property that is to be acquired, a cash payment will be made in favour of VENUS JSC at the amount of BGN 16 210 (sixteen thousand two

хиляди двеста и десет) лв., както следва: разсрочено плащане от 16 (шестнадесет) месечни вноски, от които първите петнадесет вноски в размер на 1 000 (хиляда) лева, а шестнадесетата вноска – в размер на 1 210 (хиляда двеста и десет) лв. Месечните вноски са дължими до края на текущия месец и следва да бъдат изцяло изплатени в периода от 01.01.2019 г. до 30.04.2020 г.

hundred and ten Bulgarian lev) as follows: deferred payment of 16 (sixteen) monthly instalments, of which the first fifteen instalments amounting to BGN 1 000 (thousand Bulgarian lev) and the sixteenth instalment – amounting to BGN 1 210 (one thousand two hundred and ten Bulgarian lev). The monthly instalments are due by the end of the ongoing month and should be fully paid in the period from 01.01.2019 to 30.04.2020

### 3. Лица, в чиято полза се извършва сделката:

Предложената сделка се сключва в интерес на договарящите страни. Паричното плащане по сделката ще бъде извършено в полза на „ВИНЪС“ АД.

За страните по сделката не възникват задължения, които да бъдат изпълнени в полза на трето лице.

Информация относно икономическата изгода за „ВИНЪС“ АД от предложената сделка е представена в т. III по-долу.

### 3. Persons in whose favour shall the transaction be executed:

The proposed transaction shall be concluded in the interest of both contracting parties. The cash payment in the transaction will be made in favour of VENUS JSC.

No obligations in favour of third party shall incur for the contracting parties.

Information on the economic benefit of the proposed transaction for VENUS JSC is presented in it. III below.

### 4. Друга съществена информация във връзка с предложената сделка:

4.1. Съотношение на стойността на предложената сделка със стойността на активите:

### 4. Other essential information in relation to the proposed transaction:

4.1. Ratio of the value of the proposed transaction to the value of the assets:

	Стойност на активите по счетоводен баланс (в хил. лв.) / Value of the assets according to the balance sheet (in thousands of BGN)	Стойност на сделката (в хил. лв.) / Value of the transaction (in thousands of BGN)
Одитиран счетоводен баланс към 31.12.2017 г./ Audited balance sheet	2 530	1 660

as of 31.12.2017		
Счетоводен баланс към 30.09.2018 г./ Balance sheet as of 30.09.2018	2 522	1 660

Съобразно изискванията на чл. 114 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите на Дружеството следва да овласти Съвета на директорите за извършването на сделка, в резултат на която Дружеството прехвърля и придобива активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Общата стойност на активите на „ВИНЪС“ АД съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2017 г. е 2 530 хил. лв., а съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30.09.2018 г. е 2 522 хил. лева.

Следователно стойността на прехвърляното имущество – ценни книжа следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 2 522 хил. лева – стойността на активите съгласно последния изготвен финансов отчет към 30.09.2018 г. Стойността на прехвърляните активи (1 660 хил. лв. към 30.09.2018 г.) е в размер на 65,82 % от стойността на активите на Дружеството съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30.09.2018 г., поради което за извършването на предложената сделка от Съвета на директорите на Дружеството е необходимо предварително овластяване от Общото събрание на акционерите.

4.2. Насрещна страна по сделката е настоящият едноличен собственик на капитала на „АН БАЛ“ ЕООД – Теодорос Константинос Пападопулос.

Pursuant to the requirements of Art. 114 of the POSA, the General Meeting of the Shareholders of the Company should authorize the Board of Directors to execute a transaction in which the Company transfers and acquires assets with total value more than one third of the lower value between the company assets according to the last two prepared balance sheets of the Company, whereas at least one of them has been audited and both have been disclosed to the public under Art. 100t of POSA.

The total value of the assets of VENUS JSC according to the last audited balance sheet as of 31.12.2017 is BGN 2 530 000 and according to the most recent balance sheet as of 30.09.2018 it is BGN 2 522 000.

Therefore, the value of the transferred property – shares should be determined according to the lower value of the assets, namely BGN 2 522 000 – the value of the assets according to the most recent financial statement as of 30.09.2018. The value of the transferred assets – BGN 1 660 000 as of 30.09.2018) amounts to 65.82 % of the Company's assets according to the latest balance sheet as of 30.09.2018. Therefore, for the execution of the proposed transaction by the Board of Directors of the Company is required prior authorization by the General Meeting of Shareholders.

4.2. The counterpart of the transaction is the present sole owner of the capital of AN BAL EOOD – Theodoros Konstantinos Papadopoulos.

Срещу прехвърлянето на акции, представляващи инвестиция в асоциирано предприятие в размер на 42,04 % от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, публичното дружество ще придобие 100 % от капитала на „АН БАЛ“ ЕООД, чийто основен предмет на дейност е в сферата на инвестициите и управлението на недвижими имоти и ще допринесе за разширяване на дейността на дружеството.

Against the transfer of shares representing an investment in the associated company ALL TRADE AD at the amount of 42.04% of its capital, the public company will acquire 100% of the capital of another company – AN BAL EOOD whose main activity is in the field of investment and real estate management and will contribute to the expansion of the company's business.

4.3. В случай, че Общото събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД овласти Съвета на директорите да извърши сделката по т. I.1., срокът за извършването ѝ е до 31.01.2019 г.

4.3. Should the General Meeting of the Shareholders authorize the Board of Directors of VENUS JSC to execute the transaction under it. I.1., it shall be concluded by 31.01.2019.

### **I. Страни по предложената сделка и заинтересовани лица:**

### **II. Counterparties on the proposed transaction and interested parties:**

Предложената сделка по точка I.1. ще бъде сключена между „ВИНЪС“ АД и Теодорос Константинос Пападопулос, гражданин на Република Гърция, род. на 13.07.1964 г. в гр. Драма, Гърция – настоящ едноличен собственик на капитала на „АН БАЛ“ ЕООД, който ще прехвърли изцяло притежаваните от него дружествени дялове от капитала на дружеството.

The proposed transaction under it. I.1. will be concluded between VENUS JSC and Theodoros Konstantinos Papadopoulos, citizen of Greece, born on 13.07.1964 in Drama, Greece – current sole owner of the capital of AN BAL EOOD, who will transfer entirely his own shares of the Company's capital.

В описаната по точка I.1. сделка не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

In the transaction under it. I.1. are involved no interested parties within the meaning of Art. 114, para. 7 of the POSA.

### **III. Икономическа изгода на „ВИНЪС“ АД:**

### **III. Economic benefit for VENUS JSC:**

Акциите, предмет на сделката по точка I.1., са с номинална стойност 1 лев за акция или общо 412 000 лева. „ВИНЪС“ АД е придобило пакета акции от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД през 2011 г., като акциите са осчетоводени в баланса на публичното дружество по цена на придобиване в размер на 1 660 хил. лв. като „инвестиция в асоциирано предприятие“.

The shares, subject of the transaction under item I.1., have a nominal value of BGN 1 per share or a total value of BGN 412 000. VENUS JSC acquired the shares of the capital of ALL TRADE AD in 2011, and the shares are accounted in the balance sheet of the public company at their acquisition price in the amount of BGN 1 660 000 as “investment in an associated company”.

Видно от изготвената Пазарна оценка от независимия оценител към 31.10.2018 г. стойността на акциите от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД е 1 483 200 лв. при 3,60 лв. цена на една акция, т.е. пазарната цена на притежавания от „ВИНЪС“ АД пакет е по-ниска от стойността по баланс към 30.09.2018 г.

Същевременно от придобиването на акциите от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД до момента дружеството не е отчитало печалба, съответно не е изплащан дивидент на акционерите в дружеството. Поради това в този период, „ВИНЪС“ АД не е получавало доходи от притежаваните от него акции от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, предмет на сделката по точка 1.

От друга страна, предвид обстоятелството, че „ВИНЪС“ АС притежава под 50 % от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, публичното дружество няма правомощия да упражнява водеща роля при определяне на бизнес стратегията и дейността на „ОЛ ТРЕЙД“ АД.

Чрез прехвърлянето на акциите от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД публичното дружество ще се освободи от една недоходоносна инвестиция, която към момента не управлява ефективно, като срещу нея ще придобие мажоритарно участие в „АН БАЛ“ ЕООД – дружество, в което ще упражнява контрол и в чието управление ще е в състояние да участва активно. През последните пет години „АН БАЛ“ ЕООД оперира при поддържане на стабилни доходи и положителен финансов резултат. В допълнение основната част от активите на „АН БАЛ“ ЕООД са дълготрайни нематериални активи – недвижими имоти, което в по-голяма степен ще допринесе за развитието на инвестиционната стратегия на „ВИНЪС“ АД и осъществяване на обичайната му търговска дейност, свързана с придобиване и управление на недвижими имоти. Към 31.12.2017 г. съгласно годишния

As of 31.10.2018, the value of the shares from the capital of ALL TRADE AD according to the Market Assessment Report of the independent appraiser is BGN 1 483 200 with value of a single share BGN 3.60, thus the market price of the shares owned by VENUS JSC is lower than their accounted value according to the balance sheet as of 30.09.2018.

However, since the acquisition of the shares until present time ALL TRADE AD has not achieved profit from its activity neither has it paid dividends to its shareholders. Therefore, during this period VENUS JSC has not received any income from its own shares of the capital of ALL TRADE AD, subject of the transaction under item I.1.

On the other hand, considering the fact that VENUS JSC holds less than 50% of the capital of ALL TRADE AD, the public company cannot exercise a leading role in defining the business strategy and business activity of ALL TRADE AD.

By transferring the shares from the capital of ALL TRADE AD, the public company will exit from a non-profitable investment which at the moment it does not manage effectively and will acquire against it a majority share in AN BAL EOOD – a company in which VENUS JSC will exercise control and in whose management it will be able to participate actively. In the last five years AN BAL EOOD has been operating with stable incomes and a positive financial result. In addition, the main part of the assets of AN BAL EOOD are long-term intangible assets – real estates, which will better contribute to the development of the investment strategy of VENUS JSC and to the execution of its business activities related to the acquisition and management of real estates. As of 31.12.2017, according to the annual financial statement of the company for 2017, the accounted value of the lands and the buildings owned by AN BAL EOOD is BGN 536 000,



финансов отчет на дружеството за 2017 г. балансовата стойност на притежаваните от „АН БАЛ“ ЕООД земи и сгради е 536 хил. лв., представляващи над 99 % от активите на дружеството.

В допълнение към дружествените дялове „ВИНЪС“ АД ще получи и парична сума в размер на 16 210 лв., платима на 16 месечни вноски, което ще осигури текущ доход и ликвидни средства, които дружеството може да използва в оперативната си дейност.

С оглед гореизложеното, Съветът на директорите на „ВИНЪС“ АД счита, че предложената сделка е целесъобразна и предлага на Общото събрание на акционерите на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ ЗППЦК да вземе решение за овластяването на Съвета на директорите за сключване на сделката за замяна на акциите от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, собственост на Дружеството, срещу дружествени дялове от капитала на „АН БАЛ“ ЕООД, представляваща сделка по едновременно прехвърляне и придобиване на активи по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, съгласно условията, посочени в този Доклад.

representing more than 99 % of the company's assets.

In addition to the company shares, VENUS AD will receive a cash amount of BGN 16 210, payable in 16 monthly instalments, which will provide current income and liquid funds that the company can put into use in its business activities.

In view of the above, the Board of Directors of VENUS JSC considers the proposed transaction advisable and proposes to the General Meeting of the Shareholders to grant authorization to the Board of Directors pursuant to Art. 114, para. 1, item 1, letter a) of POSA to conclude the transaction for the exchange of the shares of the capital of ALL TRADE AD, owned by the Company, against the company shares of the capital of AN BAL EOOD, which transaction represents a simultaneous transfer and acquisition of assets within the meaning of Art. 114, para. 1, item 1, letter a) of POSA under the conditions set out in this Report.

#### **IV. Проект на решение, който ще бъде предложен на акционерите:**

С оглед на това, че стойността на сделката, която ще се сключи, ще надвиши законово определените лимити в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, определени на база стойността на активите съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 30.09.2018 г., се налага приемането на изрично решение от Общото събрание на акционерите по т. 1 от дневния ред на свиканото за 21.12.2018 г. от 10:00 часа Общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД.

Съгласно мотивите, изложени в този доклад, както и въз основа на Пазарни оценки на независимия оценител към 31.10.2018 г. и

#### **IV. Draft resolution to be proposed to the shareholders:**

In view of the fact that the value of the transaction to be concluded will exceed the legally set thresholds under Art. 114, para. 1, item 1, letter a) of POSA, determined on the basis of the value of the assets according to the latest prepared balance sheet as of 30.09.2018, it is necessary to adopt an explicit resolution of the General Meeting of Shareholders under item 1 of the agenda of the General Meeting of Shareholders of VENUS JSC convened for 21.12.2018 from 10 o'clock.

According to the arguments set out in this report, and on the basis of Market Assessment Reports of the independent appraiser as of 31.10.2018 and

определената с тях пазарна стойност на прехвърляните активи – акции и на придобиваните активи – дружествени дялове, Съветът на директорите на „ВИНЪС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение:

Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите в срок до 31.01.2019 г. да сключи сделка по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК с предмет замяна на активи – акции от капитала на асоциираното предприятие „Ол Трейд“ АД срещу дружествени дялове от капитала на дружество с ограничена отговорност „Ан Бал“ ЕООД, както следва:

„ВИНЪС“ АД да прехвърли на Теодорос Константинос Пападопулос 412 000 (четирисотин и дванадесет хиляди) броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 (един) лев, представляващи 42,04 % от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД, ЕИК 175321964. Стойността на прехвърляните активи – ценни книжа е 1 660 000 лв. съгласно годишния одитиран финансов отчет на „ВИНЪС“ АД за 2017 г.

Прехвърлянето на посочените акции да се извърши чрез замяна, като срещу акциите от капитала на „ОЛ ТРЕЙД“ АД публичното дружество придобие от Теодорос Константинос Пападопулос собствените му 50 (петдесет) броя дружествени дялове, всеки с номинална стойност 100 (сто) лв., представляващи 100 % от капитала на „АН БАЛ“ ЕООД, ЕИК 130537690. Стойността на придобиваните активи – дружествени дялове е 1 643 790 лв. съгласно пазарна оценка, извършена от лицензиран независим оценител към 31.10.2018 г.

За разликата между стойността на прехвърляното имущество и стойността на придобиваното имущество „ВИНЪС“ АД да получи парично плащане в размер на

the market value of the transferred assets – shares and of the acquired assets – company shares as defined therein, the Board of Directors of VENUS JSC offers to the General Meeting of Shareholders to adopt the following resolution:

The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors until 31.01.2019 to conclude a transaction under Art. 114, para. 1, it. 1, letter a) of POSA, with subject: exchange of assets – shares in the capital of the associated company All Trade JSC against shares in the capital of a limited liability company An Bal EOOD, as follows:

VENUS JSC shall transfer to Theodoros Konstantinos Papadopoulos 412 000 (four hundred and twelve thousand) ordinary, registered, and available shares with voting rights and a nominal value of BGN 1 (one) per share, which shares represent 42.04% of the capital of ALL TRADE AD, UIC 175321964. The value of transferred assets – securities – is BGN 1 660 000 according to the audited annual financial statements of VENUS JSC for 2017.

The transfer of the above shares shall be executed via exchange, whereas against the shares of ALL TRADE AD the listed company shall acquire from Theodoros Konstantinos Papadopoulos his own 50 (fifty) company shares, with a nominal value of BGN 100 (one hundred) per company share, which company shares represent 100% of the capital of AN BAL EOOD, UIC 130537690. The value of the acquired assets – company shares is BGN 1 643 790 according to a market assessment performed by a certified independent appraiser as of 31.10.2018.

For the difference between the value of the property that is to be transferred and the value of the property that is to be acquired, VENUS JSC shall receive a cash payment amounting to BGN

16 210 (шестнадесет хиляди двеста и десет) лв., както следва: разсрочено плащане от 16 (шестнадесет) месечни вноски, от които първите петнадесет вноски в размер на 1 000 (хиляда) лева, а шестнадесетата вноска – в размер на 1 210 (хиляда двеста и десет) лв. Месечните вноски се дължат до края на текущия месец и следва да бъдат изцяло изплатени в периода от 01.01.2019 г. до 30.04.2020 г.

16 210 (sixteen thousand two hundred and ten Bulgarian lev) as follows: deferred payment of 16 (sixteen) monthly instalments, of which the first fifteen instalments amounting to BGN 1 000 (thousand Bulgarian lev) each and the sixteenth instalment – amounting to BGN 1 210 (one thousand two hundred and ten Bulgarian lev). The monthly instalments are due by the end of the ongoing month and should be fully paid in the period from 01.01.2019 to 30.04.2020.

## V. Приложения:

- 1) Пазарна оценка на „ОЛ ТРЕЙД“ АД от м. ноември 2018 г., извършена от „Асесмънт Хаус“ ООД;
- 2) Пазарна оценка на „АН БАЛ“ ЕООД от м. ноември 2018 г., извършена от „Асесмънт Хаус“ ООД;
- 3) Сертификати № 900200217/28.06.2016 г. на „Асесмънт Хаус“ ООД;
- 4) Сертификат № 100101259/14.12.2009 г. за оценителска правоспособност на инж. Антоанета Ганчева;
- 5) Сертификат № 500100423/14.12.2009 г. за оценителска правоспособност на инж. Антоанета Ганчева.

## V. Appendixes:

- 1) Market Assessment Report of ALL TRADE AD of November 2018 as performed by Assessment House OOD;
- 2) Market Assessment Report of AN BAL EOOD of November 2018 as performed by Assessment House OOD;
- 3) Certificate No. 900200217/28.06.2016 of Assessment House OOD;
- 4) Certificate No. 100101259/14.12.2009 for appraisal capacity of Eng. Antoaneta Gancheva;
- 5) Certificate No. 500100423/14.12.2009 for appraisal capacity of Eng. Antoaneta Gancheva.

дата / dated: 14.11.2018

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ / BOARD OF DIRECTORS

Йоанис Петрос Бонакис / Ioannis Petros Bonakis



Йоанис Георгиос Сахинис/ Ioannis Georgios Sachinis



Емануил Калайцакис/ Emanuil Kalaitzakis