

**Междинен доклад на съвета на директорите  
на „ВИНЪС“ АД за дейността на групата предприятия  
за периода 01.10.2018 г. – 31.12.2018 г.**

**25 февруари 2019 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 31.12.2018 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 926 300 бр. акции, представляващи 30,25 % от капитала на Дружеството;
- Панайотис Папуцакис - 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.

В началото на месец февруари 2019, Панайотис Папуцакис продаде всички притежавани от него на акции от капитала на „Винъс“ АД на Теодорос Пападопулос.

### **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.

„ОЛ ТРЕЙД“ АД се управлява от Съвет на Директорите в състав от трима членове.

Считано от 20.11.2015г. след вписана в Търговския регистър в състава на Съвета на директорите, дружеството се управлява от следните членове: Сотирис Петрос Воргиас (Изпълнителен директор), Панайотис Папуцакис и Петрос Коромпокис.

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 четвъртото тримесечие на 2018 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 четвъртото тримесечие на 2018 г. и с натрупване от началото на финансовата година.**

През 2018 година не са настъпили промени в капитала и правото на глас на акционери в дружествата от групата.

„ВИНЪС“ АД изготви и представи в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2017 г. на надзорните органи и на обществеността.

В изпълнение на изискването на чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, обн. ДВ. бр. 32 от 2 април 2013 г. („Наредба № 48“), към Годишния финансов отчет на дружеството беше представен Доклад за начина, по който „ВИНЪС“ АД прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2017 г.

През отчетния период Съвета на директорите на „ВИНЪС“ АД свика редовно общо събрание на акционерите на дружеството за 2018 с покана, обявена в Търговския регистър по електронно дело на Дружеството с вписване 20180427153754. Редовното годишно общо събрание беше насрочено за 29.06.2018, като поканата и писмените материали бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД за 2018 (на 29.06.2018) бяха представени 99.99% от капитала на дружеството. На ОСА бяха приети доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2017 година и годишния доклад на одитния комитет, а членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2017 година. Акционерите приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 година, както и Годишния консолидиран отчет за 2017 година и взеха решение натрупаната загуба от дейността на „ВИНЪС“ АД на индивидуална и консолидирана база да не бъде покривана и да бъде отнесена към пасива.

Акционерите избраха Григор Петков Кръстев, регистриран одитор с диплом от ИДЕС No 548, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 година. В изпълнение на изискванията на Наредба No 48 от 20.03.2013 ОСА прие изготвения от Съвета на директорите Доклад за изпълнението на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството през 2017 година.

Материалите от проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД за 2018 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

През последното тримесечие на 2018 година, Съветът на директорите на „Винъс“ АД свика извънредно общо събрание на акционерите с покана, обявена в Търговския регистър по електронно дело на Дружеството с вписване 20181114170024. Събранието беше насрочено за 21.12.2018, като поканата и писмените материали бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

На проведеното общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД на 21.12.2018 бяха представени 99.99% от капитала на дружеството. Акционерите приеха решение за замяна на притежаваните 412 000 бр акции от капитала на „Ол Трейд“ АД срещу 50 бр дружествени дяла от капитала на „Ан Бал“ ЕООД и парично доплащане. Същите овластиха изпълнителния директор Йоанис Бонакис да предприеме всички правни действия в изпълнение на предходното решение.

Материалите от проведеното извънредно общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

На 27.12.2018 беше подписан договор за замяна на притежаваните от „Винъс“ АД акции от капитала на „Ол Трейд“ АД с дружествени дялове на „Ан Бал“ ЕООД и парично доплащане. Вписване по партидата на „Ан Бал“ ЕООД в Търговския регистър беше направено на 04.01.2019.

„ОЛ ТРЕЙД“ АД изготви в срок отчетите и документите по годишно финансово приключване на 2017 г. През отчетния период Съветът на директорите свика редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството на 2018 г по надлежния ред.

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „ОЛ ТРЕЙД“ АД за 2018 г. бяха представени 100 % от капитала на Дружеството. На ОСА бяха приети Докладът на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2017 година, а членовете на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2017 г. Акционерите приеха годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г и избраха Григор Петков Кръстев, регистриран одитор с диплом от ИДЕС No 548, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството през 2018 г.

През 2018 година не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „ВИНЪС“ АД и групата предприятия.

През разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща загуба в размер на 1 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 четвъртото тримесечие на 2018 г. няма сключени сделки между свързани лица.



Йоанис Бонакис,  
изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД