

ОТЧЕТ

НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ВИНЪС” АД ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И
ДЕЙНОСТТА НА НА ГРУПАТА ПРЕДПРИЯТИЯ
ПРЕЗ 2019 г.

02 април 2020 г.

I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството

1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2019 г.

1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

„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 съответствие със Закона за търговския регистър 08.02.2008 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175002913.

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

На 31.08.2011 „ВИНЪС“ АД придобива акции от капитала на „Ол Трейд“ АД, които правят дружеството асоциирано. За нуждите на консолидация на дейността, имуществото и финансовите резултати за 2015 се съставя настоящия доклад за дейността на групата предприятия на „ВИНЪС“ АД.

„Ол Трейд“ АД е акционерно дружество, регистрирано по ФД № 4286/2006 на Софийски градски съд с адрес на управление гр. София 1700, р-н Лозенец, ул. Борис Арсов № 3Б.

Дружеството е регистрирано на 10.04.2006 като „Ол Трейд“ ЕООД с едноличен собственик „Акинита“ АД и капитал 5 хил. лв (пет хиляди лева).

На 15.03.2007 СГС вписва увеличение на капитала на Дружеството от 5 хил. лв /пет хиляди лева/ на 785 хил. лв (седемстотин осемдесет и пет хиляди лева).

На 06.07.2007 СГС вписва преобразуване на Еднолично дружество с ограничена отговорност „Ол Трейд“ ЕООД, чрез промяна в правната му форма в Еднолично акционерно дружество с наименование „Ол Трейд“ ЕАД. Дружеството е с капитал 785 хил. лв (седемстотин осемдесет и пет хиляди лева) разпределен в 785 хил. (седемстотин осемдесет и пет хиляди) поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Едноличен собственик на капитала е „Акинита“ АД.

На 03.08.2007 СГС заличава като едноличен собственик „Акинита“ АД и вписва промяна в правната форма на Дружеството от Еднолично акционерно дружество на Акционерно дружество с фирма „Ол Трейд“ АД. На същата дата СГС вписва и увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 195 хил. (сто деветдесет и пет хиляди) поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев и премия в размер на 4 лв. всяка.

Към 31.12.2017, акционерния капитал на Ол Трейд АД включва общо 980 хил. (деветстотин и осемдесет хиляди) броя поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

На 27.12.2018 „Винъс“ АД сключи договор, по силата на който заменя собствените 412 000 бр. акции от капитала на „Ол Трейд“ АД със 100% от дружествените дялове на „Ан Бал“ ЕООД. Сделката е обявена по партида на „Ан Бал“ ЕООД в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.01.2019 година. С тази сделка, „Винъс“ АД прекрати участието си в капитала на „Ол Трейд“ АД и придоби целия капитал на „Ан Бал“ ЕООД.

„Ан Бал“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано по ФД 5126/2001 на Софийски градски съд с адрес: гр. София, ПК 1000, район „Оборище“, бул. „Васил Левски“ 111 вх. Б.

Дружеството е регистрирано на 24.04.2001 с едноличен собственик на капитала и управител Теодорос Пападопулос. Основната дейност на дружеството от регистрацията на същото е сделки с недвижими имоти – покупко-продажба, отдаване по наем, консултантски услуги, преотреждане на статут и т.н.

От 2001 година, до 27.12.2018, не са правени промени по правния статут на „Ан Бал“, адреса по седалище и такъв на управление, капитала или управлението му.

Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ВИНЪС" АД и групата предприятия

„ВИНЪС“ АД има едностепенна система на управление, като дейността на Дружеството се ръководи от Съвет на директорите. Към 31.12.2019 г. Съветът на директорите е в състав:

- **Йоанис Бонакис** – председател на СД и изпълнителен директор;
- **Йоанис Сахинис** – член на СД;
- **Емануил Калайцакис** – независим член;

„ВИНЪС“ АД се представлява от Изпълнителния директор Йоанис 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.

- **Сотириос Петрос Воргиас** - Изпълнителен директор;
- **Панайотис Папуцакис** - член на СД;
- **Петрос Коромпокис** - член на СД;

„АН БАЛ“ ЕООД се управлява и представлява от Теодорос Пападопулос.

Общ преглед на дейността на групата предприятия през 2019 г.

През първото тримесечие на 2019 настъпиха промени в капитала и правото на глас на акционери в дружествата от групата. Панайотис Папуцакис продаде всички свои акции от капитал на Дружеството на Теодорос Пападопулос. Двамата уведомиха Дружеството, КФН, БФБ и обществеността в законовите срокове.

„ВИНЪС“ АД изготви и представи в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2018 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 2018 г.

През отчетния период Съвета на директорите на „ВИНЪС“ АД свика редовно общо събрание на акционерите на дружеството за 2019 с покана, обявена в Търговския регистър по електронно дело на Дружеството с вписване 20190521155714. Редовното годишно общо събрание беше насрочено за 28.06.2019, 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 2019 (на 28.06.2019) бяха представени 99.99% от капитала на дружеството. На ОСА бяха приети доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 година и годишния доклад на одитния комитет, а членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2018 година. Акционерите приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 година, както и Годишния консолидиран отчет за 2018 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 2019 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 2018 година.

Материалите от проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД за 2019 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

„Ан Бал“ ЕООД изготви в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2018 г. В заседание на борда на директорите на „Винъс“ АД беше приет годишния финансов отчет на „Ан Бал“ ЕООД за 2018 година.

- През третото и четвъртото тримесечия на 2019 не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „ВИНЪС“ АД и групата предприятия.

2. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Няма настъпили важни събития след датата на годишния финансов отчет.

3. Вероятното бъдещо развитие на групата предприятия

Компанията майка планира да продължи развитие на дейността с оглед реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент основните приоритети на групата предприятия да придобиват недвижими имоти с цел последваща продажба и/или да придобива дялове и акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти не са променени.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Поради естеството на своята дейност, групата предприятия не се занимават с научни изследвания и разработки.

5. Наличието на клонове на групата предприятия;

„Винъс“ АД и „Ан Бал“ ЕООД нямат регистрирани клонове.

6. Финансови инструменти

Групата предприятия има експозиция към следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск;

- Ликвиден риск;
- Пазарен риск.

Справедливите стойности и балансовите стойности, отразени в консолидиращия баланс на групата предприятия са:

	Балансова ст-ст	Справед- лива ст-ст	Балансова ст-ст	Справед- лива ст-ст
В хиляди лева	2019	2019	2018	2018
Други вземания	-	-	-	-
Предоставени лихвени заеми	145	145	145	145
Парични средства и еквиваленти	10	10	20	20
Други задължения	65	65	55	55

(б) Кредитен риск

Преносните суми на финансовите активи представляват максималната кредитна експозиция. Към датата на изготвяне на този отчет максималната кредитна експозиция е:

В хиляди лева	2019 г.	2018 г.
Други вземания	-	-
Предоставени лихвени заеми	145	145
Парични средства и еквиваленти	10	29
	155	165

(в) Ликвиден риск

Всички задължения на Дружеството са със срок на погасяване до една година.

(г) Риск от промяна на валутните курсове

Ръководството оценява риска от неблагоприятна промяна на валутните курсове като незначителна, тъй като всички значими транзакции на предприятията от групата, а така също вземания и задължения към датата на баланса са деноминирани в евро.

Дружеството не е отчитало сделки във валути различни от евро или български лев. Паричните позиции, деноминирани в евро към датата на баланса са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2019 г.	2018 г.
	EUR	EUR
Предоставени заеми	145	145
Нетна експозиция	145	145

(д) Риск от промяна на лихвените равнища

Към датата на баланса лихвеният профил на Дружеството е бил както следва:

В хиляди лева

Финансови инструменти с фиксирана лихва

Финансови активи	145	145
Финансови пасиви	-	-
	145	145

Финансови инструменти с плаваща лихва

Финансови активи		
Финансови пасиви	-	-
	-	-

II. Информация по чл. 187д и 247 от Търговския закон**1. Информация по чл. 187д за сделки със собствени акции**

През 2019 г. никое от предприятията от групата не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите

Съгласно Устава на „ВИНЪС“ АД, членовете на Съвета на директорите получават възнаграждение в размер определен от Общото събрание на акционерите.

Към момента Общото събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД не е определило възнаграждение и такова не е изплащано от Дружеството на двама от членовете на Съвета на директорите Йоанис Бонакис и Йоанис Сахинис, предвид обстоятелството, че същите са и акционери в Дружеството.

С оглед спазване на изискванията за назначаване на независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗЗПЦК, на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.01.2008 г. за такъв е избран Емануил Калайцакис. Съгласно сключеният договор за управление с независимия член на Съвета на директорите, месечното възнаграждение на г-н Емануил Калайцакис е определено в размер на 400 лева. Съгласно Отчета за доходите за 2019 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 4 800 лева.

Управителят на “Ан Бал” не е получавал възнаграждение за отчетния период.

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции на предприятията от групата

През 2019 г. изпълнителният директор на „Винъс“ АД и председател на Съвета на директорите Йоанис Бонакис не придобива акции на дружеството.

Към 31.12.2019 г. Йоанис Петрос Бонакис притежава 900 940 броя акции, представляващи 29,42 % от капитала на Дружеството.

През 2019 г. членът на Съвета директорите Йоанис Георгиос Сахинис не е сключвал сделки с акции на дружеството. Към 31.12.2019 г. Йоанис Георгиос Сахинис притежава 253 500 бр. акции, представляващи 8,28 % от капитала на Дружеството.

Емануил Калайцакис в качеството си на независим член на Съвета на директорите не притежава акции на Дружеството.

4. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на предприятия от групата

Уставът на „ВИНЪС“ АД не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други

дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

5.1. ЙОАНИС БОНАКИС – председател на СД и изпълнителен директор

Йоанис Бонакис притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

- 30% от капитала на „Акинита” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131200206;
- 95% от капитала на „Геомаркетинг” ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201123075;
- 88 % от капитала на „Яспис” ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175392413;
- 100% от капитала на „Евиос 2013” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175098696;
- 100% от капитала на „Басел Партнерс Витоша” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201254808;
- 26% от капитала на „ББСА Бизнес енд Стаф Дивелопмънт Спешалистс“ ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203422653
- 99% от капитала на „Ейнджъл Комършъл“ ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 202077983;
- 100% от капитала на „Магтрейд“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 204042034;
- 50% от капитала на „Меди Клийн“ ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 205119665;

Йоанис Бонакис участва в управлението на следните търговски дружества:

- „Геомаркетинг” ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201123075 - управител;
- „Басел Партнерс Витоша” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201254808 - управител;
- „Яспис” ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175392413 - управител;
- „Акинита” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131200206 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „Бест Грил” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202134092 - управител;
- „Евиос 2013” ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175098696 – управител;
- „Ейнджъл Комършъл“ ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202077983 – управител;
- „ББСА Бизнес енд Стаф Дивелопмънт Спешалистс“ ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203422653 – управител;
- „Магтрейд“ ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204042034 – управител;
- „Меди Клийн“ ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 205119665 – управител.

5.2. ЙОАНИС САХИНИС – член на Съвета на директорите

Йоанис Георгиос Сахинис не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

5.3. ЕМАНУИЛ КАЛАЙЦАКИС – независим член на Съвета на директорите

Емануил Калайцакис е управляващ директор на „AIDOM Pharmaceuticals“, дружество, осъществяващо дейността си съгласно законодателството на Република Гърция.

6. Планирана стопанска политика

Съгласно чл. 5 от Устава, компанията майка и асоциираното предприятие имат следния предмет на дейност: покупко-продажба на недвижими имоти; отдаване под наем на недвижими имоти; предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти; всякаква друга незабранена от закона стопанска дейност.

Основната цел пред мениджмънта на предприятията от групата е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели:

- увеличаване на стойността на акциите;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.
- стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху: 1) продажба на притежаваните имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта; 2) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания; 3) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Инвестиционна политика

Набраните от предприятията от групата средства се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България с цел продажба /отдаване под наем/ предоставяне за управление на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, предприятията от групата могат да решат да продадат закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така предприятията от групата могат да решат да продадат сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Предприятията от групата могат да решат да закупят сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Предприятията от групата могат да решат да закупят и готови сгради, които впоследствие да предоставят под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след

извършване на преустройство и/или подобрения или без такива).

От средата на 2013 г. предприятията от групата се насочиха към обработване на притежавани земи, като в допълнение на това свое намерение закупиха техника, осигуряваща водоснабдяване на земята, както и посадъчен материал.

III. Информация по Приложение №10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

- 1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Като публично дружество с предмет на дейност 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, приходите от дейността на „ВИНЪС” АД се формират предимно от продажбата и отдаване по наем на недвижими имоти.

„Ан Бал” ЕООД не е публично дружество и емитент.

- 2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Приходите от дейността на „ВИНЪС” АД и предприятията от групата се формират предимно от продажбата и отдаване под наем на недвижими имоти. През 2019 година „Винъс“ АД не е реализирало приходи. „Ан Бал“ ЕООД отчита приходи от наем на имоти.

- 3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.**

За дейността на групата предприятия от основно значение са покупката и продажбата на недвижими имоти. Информация за сключените през 2019 г. сделки от съществено значение за дейността на емитента е представена в Раздел I по-горе.

- 4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

Свързани лица на Дружеството са „Акинита” АД – под общо управление, „Яспис” ООД – под общо управление, „Геомаркетинг” ООД – под общо управление, „Басел Партнерс Витоша”

ЕООД – под общо управление, „Бест Грил“ ООД – под общо управление, „Ол Трейд“ АД – асоциирано предприятие; “Евиос 2013” ООД – под общо управление, „Ейнджъл Комършъл“ ООД“ – под общо управление, „ББСА Бизнес енд Стаф Дивелопмънт Спешалистс“ ООД – под общо управление, „Магтрейд“ ООД - под общо управление, „Меди Клийн“ ООД – под общо управление, „Ан Бал“ ЕООД – дъщерно предприятие.

През 2019 г., не са сключвани сделки със свързани лица.

- 5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2019 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността.

- 6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През 2019 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

- 7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

„Винъс“ АД бе акционер в „Ол трейд“ АД от 2007 г. с дялово участие 42,09% от капитала на дружеството. Акциите са с номиналната стойност 1 лев. Отчетната инвестиция към 30.09.2018 възлизаше на 1 660 хил. лева и бе представена по цена на придобиване, тъй като акциите на „Ол трейд“ АД не се търгуваха на регулиран пазар. На 27.12.2018 „Винъс“ АД замени собствените 412 000 бр. акции от капитала на „Ол Трейд“ АД за 50 бр. дружествени дяла от капитала на „Ан Бал“ ЕООД. Балансовата стойност на инвестицията към 31.12.2018 е 1644 хил. лв и е представена по цена на придобиване. Капиталът на „Ан Бал“ ЕООД не се търгува на регулиран пазар.

- 8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

През 2019 не са сключвани такива сделки.

- 9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През 2019 г. не са сключвани договори за заем в качеството на заемодател на никое от предприятията от групата.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Няма издадена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Към 31 декември 2019 г. активите на групата предприятия възлизат общо на 2506 хил. лева. От тях нетекущите активи са в размер на 2252 хил. лева, текущите активи са в размер на 254 хил. лева, а паричните средства - 10 хил. лева.

Финансовата 2019 г. приключва за групата предприятия без дългосрочни задължения.

• Не са били публикували прогнози относно финансовите резултати за 2019 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Резултатите на групата предприятия и стойността на активите зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвръщаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

Основната част от активите се инвестират 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, такса за управление на имотите и т.н.), има определящо значение относно формирането на печалбата на Групата предприятия и стойността на капитала.

Относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти силно ограничава възможностите за актуализиране на инвестиционното портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия. Предприятията не могат да гарантират, че бързо и своевременно ще може да се освободят от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция за своевременна продажба или отдаде под наем, съответно сключване на договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните недвижими имоти, както и реализиране на приходи надвишаващи цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Поземлените недвижими имоти, закупени от дружеството в с. Хераково, се смятат за успешна и доходоносна инвестиция, тъй като са разположени в непосредствена близост до гр. София – район в който пазарът с недвижими имоти остана сравнително стабилен и неповлиян от действащата финансова криза.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към 31 декември 2019 г. предприятията от групата разполагат с парични средства в размер на 10 хил. лева (съгласно баланса към 31 декември 2019 г.).

Потребностите от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. За в бъдеще групата предприятия ще се стреми към форма на външно финансиране, която да минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на инвестиционните цели.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на предприятията от групата са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти. Отчетите ще бъдат заверени от независим одитор, избран от Общото събрание на акционерите, съобразно изисквания, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и счетоводните стандарти.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2019 г. няма настъпили промени в управителните и надзорни органи.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.

Съгласно Устава на „ВИНЪС” АД, членовете на Съвета на директорите получават възнаграждение в размер определен от Общото събрание на акционерите.

Към момента Общото събрание на акционерите на “ВИНЪС” АД не е определило възнаграждение и такова не е изплащано от Дружеството на двама от членовете на Съвета на директорите Йоанис Бонакис и Йоанис Сахинис, предвид обстоятелството, че същите са и акционери в Дружеството.

С оглед спазване на изискванията за назначаване на независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК, на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.01.2008 г. за такъв е избран Емануил Калайцакис. Съгласно сключеният договор за управление с независимия

член на Съвета на директорите месечното възнаграждение на г-н Емануил Калайцакис е определено в размер на 400 лева. Съгласно Отчета за доходите за 2019 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 4 800 лева.

Управителят на „Ан Бал” ЕООД не е получавал възнаграждение за отчетния период.

- 18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2019 г. изпълнителният член (Изпълнителен директор) и председател на Съвета на директорите на “Винъс” АД Йоанис Боанакис притежава 900 940 броя акции, представляващи 29,42 % от капитала на дружеството.

Към 31.12.2019 г. членът на Съвета на директорите на “Винъс” АД Йоанис Георгиос Сахинис притежава 253 500, представляващи 8,28 % от капитала.

Емануил Калайцакис в качеството си на независим член на Съвета на директорите на “Винъс” АД не притежава акции на дружеството.

“Винъс” АД не е предоставяло опции върху издадените от него ценни книжа.

- 19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Към момента на изготвяне на този документ на предприятията от групата не е известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

- 20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу никое от предприятията от групата, касаещи задължения или вземания на “Винъс” АД и предприятия от групата.

- 21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2019 г. е Венелин Атанасов Сидеров, с адрес за кореспонденция: гр. София, 1700, район „Лозенец“, ул. „Борис Арсов“ No 3А, ет. 4, ап. 14.

Венелин Сидеров е избран за директор за връзки с инвеститорите на 21.01.2018 г. и заема този до момента.

22. Промени в цената на акциите на дружеството.

През отчетния период няма съществени промени в цената на акциите на „Винъс” АД, които се търгуват на организираните от „Българска фондова борса - София” АД пазари.

Дружествените дялове на „Ан Бал” ЕООД не се търгуват на активен пазар.

IV. Информация по Приложение № 11 към Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН

Информация относно публичното дружество

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на дружеството е в размер на 3 062 500 лв., разпределени в 3 062 500 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всяка една акция дава следните права на своя притежател: 1 (един) глас в Общото събрание на Дружеството; да запише съответстваща на неговия дял от капитала част от всяка нова емисия акции на Дружеството от същия клас; да получи дивидент от печалбата на Дружеството, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала; да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала; да получава информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Съответно задълженията на акционерите са: акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции; Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Акциите на Дружеството могат да се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на българското законодателство и правилника на “Централен депозитар” АД за придобиване и разпореждане с безналични акции. Прехвърлянето на акции има действие само ако е регистрирано в „Централен депозитар” АД.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2017 г.)

Към 31.12.2019 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 Воргис – притежаващ 926 100 бр. акции, представляващи 30,24 % от капитала на Дружеството;
- Панайотис Папутсакис - 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.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Уставът на Дружеството не предвижда система за контрол при упражняването на правото на глас от акционери, които са и служители на Дружеството.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма ограничения върху правото на глас в Дружеството.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Към момента на изготвяне на този документ на Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите е в състав от трима члена, които се избират с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Уставът се изменя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от представения капитал, като се изисква и одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

9. Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите, които съгласно устава имат следните правомощия:

Общото събрание може: да изменя и допълва устава на Дружеството; да увеличава и намалява капитала на Дружеството; да преобразува и прекратява Дружеството; да избира и

освобождава членовете на съвета на директорите; да определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството (тантиеми), както и да придобават акции и облигации на дружеството; да назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители; да одобрява Годишния финансов отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители; взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за разпределяне на дивиденди; да назначава ликвидатор/и при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност; да освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите; да решава издаването на облигации; да избира и освобождава председателя и членовете на Одитния комитет.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; в предвидените от закона случаи и/или, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; взема решения за придобиване, закриване или прехвърляне на предприятия или части от тях; взема решения за съществени промени в дейността на Дружеството; взема решения за съществени организационни промени; взема решения за дългосрочно сътрудничество (над три години) от съществено значение за Дружеството и прекратяване на такова сътрудничество; взема решения за създаване и закриване на клонове, агенции и представителни офиси; вземане на решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и дълготрайни активи, вземане на инвестиционни заеми, даване на гаранции и поемане на поръчителства, придобиване и предоставяне на лицензии, учредяване на ипотечни и зложни права върху дълготрайни активи на Дружеството и кредитиране на трети лица; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; избира прокурист или търговски пълномощник на Дружеството; приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на Комисията за финансов надзор; одобрява годишния бюджет и работен план дружеството; предварително одобрява всички сделки с участие на заинтересувани лица.

10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са сключвани споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение.

V. Информация по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно

управление е приета от Съвета на директорите на 3 декември 2007 г.

Основната цел на програмата е защита на правата на акционерите чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси.

При извършване на дейността си през 2019 година, Съветът на директорите на "ВИНЪС" АД изцяло се ръководи и изпълнява приетата програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

A blue circular stamp with the text "ВИНЪС АД" around the top edge and "СОФИЯ" in the center. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Йоанис Бонакис,

изпълнителен директор на "ВИНЪС" АД