

Междинен доклад за дейността
на “ВИНЪС” АД
за периода 01.10.2009 г. – 31.12.2009 г.

26 януари 2010 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 08.02.2008 г. с ЕИК175002913.

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

1.2. Акционери и контрол.

Към 31.12.2009 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1 218 440 бр. акции, представляващи 39,79% от капитала на Дружеството;
- Сотирис Петрос Воргиас – притежаващ 1 073 800 бр. акции, представляващи 35,06% от капитала на Дружеството;
- Ангелос Йоанис Мойрагиас – притежаващ 337 750 бр. акции, представляващи 11,03% 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 с мандат от 3 години. 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.

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, както и настъпили през четвъртото тримесечие на 2009 г. Влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

2.1 Дейността на „ВИНЪС“ АД през четвъртото тримесечие на 2009 г. и с натрупване от началото на финансовата година.

2.1.1. Дружеството завърши процедура по регулация на един от собствените си недвижими имоти – парцел с номер 0400023, находящ се в с. Хераково, община Божурище, с площ 11 996 кв. м. Предназначението на имота е променено от земеделска земя на имот с възможност за застрояване на жилищни сгради.

През месец юни завърши процедурата по смяна на предназначението на останалите собствени на Дружеството недвижими имоти, като при преотреждането четири от тях са обединени в един нов УПИ VIII-040029 с площ 12 999 кв. м. Парцел с номер 040019 с площ 3 000 кв. м., находящ се в с. Хераково, община Божурище също е с променено предназначение. Предназначението на имотите е променено от земеделска земя на имоти с възможност за застрояване на жилищни сгради.

Дружеството е извършвало разходи по закупените апартаменти, находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново“, свързани със закупуване на обзавеждане на стойност 5 хил. лева без ДДС. На 10.08.2009 г. е издадено удостоверение за експлоатация на апартаментите.

През първото тримесечие Дружеството сключи анекс към договора за управление с „Яспис“ ЕООД от 02.01.2008 г., с който се запази размера на дължимата такса за управление, като за 2009 г. таксата управление е платена авансово.

2.1.2. На 14.01.2009 г. бяха прекратени по взаимно съгласие два от сключените между „ВИНЪС“ АД и „Т.А.Т. БЪЛГАРИЯ“ ООД предварителни договори за продажба на недвижими имоти апартамент А-7 и апартамент А-6, находящи се в гр. София, в жилищен комплекс „Виста“, състоящ от три жилищни сгради-Блок № 1, Блок № 2 и Блок № 3, който жилищен комплекс се изгражда в Урегулиран поземлен имот VIII-1278, в квартал 84-а по плана на гр. София, местността „Витоша–ВЕЦ Симеоново“.

2.1.3. На 05.03.2009 г. Дружеството сключи договор за продажба за един от собствените си недвижими имоти с „ГАСТЕК“ АД. Предмет на договора е недвижим имот, находящ се в село Хераково, местност Орозица, община Божурище, област Софийска, представляващ съгласно Скица №132/19.02.2009г. на община Божурище УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер V-040020 (пет римско за имот с планоснимачен номер нула, четири, нула, нула, две, нула), квартал 1 (едно), с площ 5 870 кв.м. (пет хиляди осемстотин и седемдесет квадратни метра) с продажна цена 51 000 EUR (петдесет и една хиляди евро) без ДДС.

2.1.4. На 13.05.2009 г. „Винъс“ АД подписа Договор за заем с Йоанис Бонакис - изпълнителен директор на дружеството. Размерът на заема е 35 хил. евро при годишна лихва 8 % за срок от една година. Заемната сума по Договора за паричен заем между

„ВИНЪС“ АД и Йоанис Бонакис е погасена изцяло на 04.06.2009 г. по банков път, като дружеството е изплатило сумата от 35 хил. евро, заедно с 110, 47 евро начислена лихва за изтеклия период.

2.1.5. „ВИНЪС“ АД подписа на 15.05.2009 г. Анекс № 5 към Договор за овърдрафт № 100-539/ 06.06.2007 г. с „Юро Банк и Еф Джи България“ АД. С подписания Анекс се предоговаря максималният размер на овърдрафтния кредит, до който може да се усвояват суми, на 200 000 евро и се удължават сроковете на ползване, усвояване и издължаване на предоставения кредит. На 29.05.2009 г. Дружеството подписа Анекс №6 към Договор за овърдрафт № 100-539/ 06.06.2007 г. с „Юро Банк и Еф Джи България“ АД, с който се предоговори максималният размер на овърдрафтния кредит, до който може да се усвояват суми на 125 873,20 евро и частично се заличи договорна ипотека върху следния имот: Апартамент А-2, находящ се в гр. София, в Блок № 1 на жилищен комплекс „Виста“, в квартал 84-а по плана на гр. София, местността „Витоша–ВЕЦ Симеоново“. На 10.09.2009 г. бе сключен Анекс №7 към описания договор, с който се намалява размера на овърдрафтния кредит и максимално допустимия размер, до който „Винъс“ АД може да усвоява суми от овърдрафта след намаляването е 51 746, 40 евро.

2.1.6. Дружеството подписа Предварителен договор за продажба на недвижим имот с „Гастек“ АД на 18.05.2009 г. Обект на договора е собствен на дружеството недвижим имот, находящ се гр. София, жилищен комплекс „Виста“ с продажна цена 59 000 евро без включен данък добавена стойност. На 04.06.2009 г. е подписан и нотариален акт за описания недвижим имот между „Винъс“ АД и „Гастек“ АД.

2.1.7. По договора за лихвен заем в евро, сключен между „Винъс“ АД и „Акинита“ АД, заемополучателят е изплатил на „Винъс“ АД част от дължимите лихви в размер на 30 хил. евро на 27.05.2009 г. и на 28.05.2009 г. по банков път.

2.1.8. На 30.06.2009 г. по седалището на дружеството бе проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Винъс“ АД. На него бяха приети доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2008 г., както и доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г. Акционерите приеха годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г. и взеха решение да не се разпределя печалба за финансовата 2008 година и да не се изплаща дивидент за 2008 г., като средствата следва да се използват за финансиране дейността на дружеството. Беше избран и Одитен комитет в изпълнения на законовите изисквания на Закона за независимия финансов одит. Общото събрание на акционерите прие промени в Устава на дружеството с оглед влезлите в сила промени в ЗППЦК.

2.1.9. На 10.07.2009 г. „Винъс“ АД продаде на „Козмос“ ООД, с ЕИК 175125702, идеални части от собствения на дружеството недвижим имот УПИ VIII-1278, разположен в квартал 84-а, по плана на гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ - Симеоново“, с площ (на целия имот) 3 428 кв.м., възлизащи на 1,43898% или 49,32823 кв.м. от описания УПИ, за сумата от 3 000 евро без включен ДДС.

2.1.10. Дружеството сключи с „Инвестор.БГ” АД Договор за ползване на платформата „Бюлетин” на „Инвестор.БГ” АД на 14.08.2009 г със срок на договора една година. Съгласно сключения договор с „Инвестор.БГ” АД предоставя възможност на „Винъс” АД да публикува в интернет сайта www.investor.bg. информация по смисъла на чл. 27, ал. 1 от Нрадба №2 на КФН.

2.1.11. На 10.09.2009 г. дружеството подписа Анекс № 7 към Договор за овърдрафт № 100-539/06.06.2007г. с „Юробанк и еф джи България” АД. С подписания Анекс се променя размера на кредита и се удължават сроковете на ползване и издължаване на усвоените суми, както следва:

- Общият размер на овърдрафтния кредит се намаля от 125 873,20 EUR до максимално допустимата за ползване и усвояване от 51 746,40 EUR;
- С подписване на разглеждания Анекс, „Винъс” АД се задължава до 15.12.2009 г. да погаси всички усвоени по овърдрафта, които надвишават сумата от 25 873 EUR, а в срок до 15.01.2010 г. да бъдат изплатени всички дължими по договора за овърдрафт суми (главница, лихви, комисионни, такси и разноски);

2.1.12. На 23.09.2009г. „Винъс” АД сключи договор за продажба с „Гастек” АД за недвижим имот Апартамент А3, заедно с 63, 31799 кв.м. иделани части от УПИ VIII-1278, находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ - Симеоново”, с продажна цена 59 000 евро без включен данък добавена стойност.

2.1.13. Дружеството сключи два договора за продажба с „ГАСТЕК” АД за два от собствените си недвижими имоти, находящи се в с. Хераково, местност Орозица, община Божурище. И двата договора, сключени във форма на нотариални актове, са подписани на 24.09.2009 г. Предмет на договорите са както следва: незастроен УПИ с номер VI-040019 с площ 2 923 кв.м. за цена от 27 500 евро без включен ДДС; незастроен УПИ с номер VII-040021 с площ 2 875 кв.м. за цена от 27 300 евро без включен ДДС.

2.1.14. На 24.11.2009 г. „Винъс” АД подписа Анекс № 8 към Договор за овърдрафт № 100-539/ 06.06.2007 г. с „Юро Банк и Еф Джи България” АД, с които се предоговарят сроковете за ползване, усвояване и издължаване на предоставения овърдрафтен кредит, както и размера на годишната лихва.

2.1.15. През четвърто тримесечие на 2009г. Дружеството сключи анекс към договора за управление с „Яспис” ЕООД от 02.01.2008 г., с който се запази размера на дължимата такса за управление, като за 2010 г. таксата управление е платима до 31.12.2010г.

В резултат на дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2009 г. е отчетена текуща в размер на 32 хил. лева.

2.2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „ВИНЪС” АД през останалата част от финансовата година.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (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 Дружеството 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 стойността на неговия капитал.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда. Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него 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. Дружеството 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 Дружеството 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.

3. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През периода няма сключени големи сделки между свързани лица.



Йоанис Бонакис,

изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД