

**Междинен доклад за дейността**  
**на “ВИНЪС” АД**  
**за периода 01.10.2011 г. – 31.12.2011 г.**

**25 януари 2012 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 ЕИК 175002913.

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

### 1.2. Акционери и контрол.

Към 31.12.2011 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1 218 440 бр. акции, представляващи 39,78% от капитала на Дружеството;
- Сотирис Петрос Воргяс – 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. 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, настъпили през четвъртото тримесечие на 2011 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 2011 г. и с натрупване от началото на финансовата година.**

„ВИНЪС“ АД изготви и представи в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2010 г. на надзорните органи и на обществеността.

Бяха осъществени преговори с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД по преговаряне на част от условията на Договора за овърдрафт №100-539/06.06.2007 г., сключен от „ВИНЪС“ АД, за което бе подписан анекс към договора на 12.04.2011 г.

На 12.05.2011 г. Дружеството отчужди един от собствените си недвижими имоти, а именно Апартамент А5, с площ 64,14 кв.м., находящ се в гр. София, район „Лозенец“, в жилищен комплекс „Виста“, на физически лица за сумата от 58 000 евро. Продажната цена е получена от Дружеството по банков път като 18 000 евро купувачите са изплатили преди подписването на нотариалния акт, а останалата част от 40 000 евро е изплатена на 25.05.2011 г. чрез кредит, получен от купувачите от „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД.

На 30.06.2011 г. бе проведено годишното редовно Общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД, на което беше приет доклада за дейността на Дружеството за изминалата 2010 г. на Съвета на директорите, доклада на Одитния комитет и доклада на одитора за 2010 г., беше приет годишния финансов отчет на Дружеството за 2010 г., както и отчета на директора за връзка с инвеститорите. Общото събрание преизбра действащите до настоящия момент членове на Съвета на директорите за нов пет годишен мандат.

На 19.08.2011 г. бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка за придобиване на 217 000 броя акции, представляващи 22,14 % от капитала на „Ол Трейд“ АД, с ЕИК 175321964. Стойността на сделката е 450 000 евро, равняващи се на 27,87 % от стойността на активите на Дружеството съгласно одитирания счетоводен отчет към 31.12.2010 г. Договорът за покупка на описаните акции е сключен с „Акинита“ АД, с ЕИК 131200206 при спазване на законовите изискванията на 31.08.2011 г.

От друга страна „Винъс“ АД е кредитор на „Акинита“ АД съгласно подписан между страните договор за лихвен заем от 10.04.2007 г. Отпуснатият заем е в размер на 880 123, 50 лв., с фиксирана лихва в размер на 8% годишно и е платим при поискване. Във тази връзка, двете дружества са постигнали споразумение, съгласно което „Винъс“ АД да прихване вземането си към „Акинита“ АД по договора за заем за главницата в размер на 880 123, 50 лв. срещу задължението си за заплащане на продажната цена на описаните по-горе акции.

С оглед това и на сключената сделка по придобиване на описаните по-горе акции от капитала на „Ол Трейд“ АД, двете вземания на страните са погасени до размера на по-малкото от тях.

В резултат на сключената сделка по придобиване на акциите, „Винъс“ АД притежава общо 412 000 боря акции, представляващи 42.04% от капитала на „Ол Трейд“ АД. Поради това и при спазване на законите изисквания, Дружеството ще изготвя финансовите си отчети за дейността и на консолидирана основа. За изминалото тримесечие отчетът ще бъде изготвен и представен на надзорните органи и обществеността в законите срокове.

Въз основа на сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, представляващи гаражи между продавача „Акинита“ АД и купувача „Винъс“ АД от 13.09.2011 г., през четвъртото тримесечие е извършено авансово плащане от „Винъс“ АД в размер на 62 264.08 лева и прихващане за още 27 000 лева от задълженията на „Акинита“ АД към „Винъс“ АД за лихви по договор за заем от 10.04.2007 г. В резултат на това към настоящият момент „Акинита“ АД дължи на „Винъс“ АД по договора за заем начислена и неизплатена лихва в общ размер на 144 678,29 лева.

Дружеството прекрати договорът на досегашния си директор за връзка с инвеститорите (по взаимно съгласие на страните). От 01.10.2011 г. е сключен трудов договор с Деница Светлозарова Гетманова, която е назначена на тази длъжност, за което са уведомени надзорните органи в законите срокове.

През четвъртото тримесечие на 2011 г. Дружеството извърши няколко сделки с недвижими имоти, за които беше представена информация на надзорните органи и обществеността в законите срокове.

На 01 ноември 2011 г. „Винъс“ АД подписа нотариален акт за покупко-продажба с Алекс Велинов Узунув, по силата на който Дружеството отчужди следния собствен недвижим имот: Апартамент № А 7, с площ от 80,83 кв.м., находящ се в жилищен комплекс „Виста“, заедно с МАЗЕ № М 7 с площ от 7,97 кв.м., заедно с 5,90684 % идеални части от общите части на сградата и 1,8312 % идеални части от УПИ VIII-1278, находящо се в кв. 84-а, по плана на гр. София, местност „Витоша ВЕЦ Симеоново“. Продажната цена на имота в размер на 51 000 евро е изцяло изплатена от купувача на Дружеството.

На 22 декември 2011 г. Дружеството придоби два неурегулирани недвижими имота, разположени в землището на село Хераково, община Божурище, Софийска област, а именно:

- Поземлен имот с начин на трайно ползване Храсти, целият с площ от 4.664 дка, X категория в местността „ЗЕЛЕНА РОВИНА“, за сумата от 9 950 лв., която сума „Винъс“ АД е изплатило изцяло на продавача Нели Милушева Александрова преди подписването на нотариалния акт за покупко-продажба на имота;
- Поземлен имот с начин на трайно ползване Ливада, цялата с площ от 3.567 дка., X категория в местността „РИДО“, за сумата от 9 900 лв., която сума „Винъс“ АД е изплатило изцяло на продавача Елена Христова Белаббас преди подписването на нотариалния акт за покупко-продажба на имота.

На 01 ноември 2011 г. „Винъс“ АД издължи изцяло остатъка от задължението си по Договора за овърдрафт №100-539/06.06.2007 г. към „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД. Към настоящия момент „Винъс“ АД не използва заеман капитал.

С оглед дейността на Дружеството през разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща загуба в размер на 70 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](http://www.fsc.bg).

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

Описаната в т. 2.1. сделка за придобиване на 217 000 броя акции, представляващи 22,14 % от капитала на „Ол Трейд“ АД, е сделка със заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 и 3 от ЗППЦК. Заинтересувани лица по посочената сделка са Йоанис Петрос Бонакис и Сотирис Петрос Воргиас.

**Йоанис Петрос Бонакис** е председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Винъс“ АД. Също така той притежава 1 218 440 броя акции, представляващи 39,78% от капитала на публичното дружество. Йоанис Петрос Бонакис е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 и 3 от ЗППЦК, тъй като е акционер в „Акинита“ АД, който притежава 30 % от капитала на Дружеството и е член на Съвета на Директорите на Дружеството. Интересът на Йоанис Петрос Бонакис към сделката се обуславя от посочените отношения с „Акинита“ АД.

**Сотирис Петрос Воргиас** е акционер, притежаващ 1 073 800 бр. акции, представляващи 35,06% от капитала на „Винъс“ АД. Той е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 и 3 от ЗППЦК, тъй като е акционер в „Акинита“ АД, който притежава 70 % от капитала на Дружеството и е изпълнителен директор на Дружеството. Интересът на Сотирис Петрос Воргиас към сделката се обуславя от посочените отношения с „Акинита“ АД.

Съгласно чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК акционерите Йоанис Петрос Бонакис и Сотирис Петрос Воргиас като заинтересувани лица по описаната в т. 2.1. сделка нямат право и съответно не са участвали в гласуването при вземане на решението на Общото събрание за овластяване на Съвета на директорите да сключи, описаната сделка.

Посочената по-горе сделка е осъществена през третото тримесечие на 2011 г. През четвъртото тримесечие на 2011 г. няма сключени сделки между свързани лица.



---

Йоанис Бонакис,  
изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД