

Междинен доклад за дейността
на “ВИНЪС” АД
за периода 01.10.2012 г. – 31.12.2012 г.

30 януари 2013 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.

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

1.2. Акционери и контрол.

Към 31.12.2012 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1 525 440 бр. акции, представляващи 49,81% от капитала на Дружеството;
- Сотирios Петрос Воргяс – притежаващ 1 073 800 бр. акции, представляващи 35,06% 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 и през четвъртото тримесечие на 2012 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 2012 г. и с натрупване от началото на финансовата година.

„ВИНЪС“ АД изготви и представи в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2011 г. на надзорните органи и на обществеността.

С вписване № 20120424124507 на Търговския регистър към Агенция по вписванията бе вписано учреденото от „ВИНЪС“ АД дъщерно еднолично дружество с ограничена отговорност „БЕРНО“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 202037145, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к. 1700, район „Лозенец“, ул. „Борис Арсов“ № 3А, ет. 1, ап. 1. Капиталът на дружеството е в размер на 70 000 (седемдесет хиляди) лева, разпределени на 7000 (седем хиляди) дяла по 10 (десет) лева и се формира от направена от едноличния собственик на капитала - „ВИНЪС“ АД, непарична вноска. Предмет на непаричната вноска е правото на собственост върху собствения на Дружеството недвижим имот: АПАРТАМЕНТ А-1, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, жилищен комплекс „Виста“, ул. „Борис Арсов“ № 3А, блок 1, етаж 1, със застроена площ от 64.43 кв.м, заедно с МАЗЕ № М-1 с площ от 5.35 кв.м., находящо се в сутерена на блок 1.

На 29.06.2012 г. бе проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД, на което бяха представени 99,99 % от акциите от капитала. На ОСА бяха приети Доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2011 г., Годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2011 г., Доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г., Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г., Консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2011 г., както и Отчета на Директора за връзка с инвеститорите. Акционерите приеха решение отчетената загуба в размер на 73 хил. лева на индивидуална база и 74 хил. лева на консолидирана база от дейността на Дружеството за 2011 г. да не бъде покривана. Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през периода 01 януари 2011 г. – 31 декември 2012 г., а досегашните членове на Одитния комитет бяха преизбрани за нов 3-годишен мандат. Избран бе и регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.

На 04.09.2012 г. „ВИНЪС“ АД подписа Нотариален акт за покупко-продажба на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с площ от 5 006 кв.м., находящ се в землището на с. Хераково, собственост на ЕЛЕНА ХРИСТОВА БЕЛАББАС и БАШИР БЕЛАББАС. С Определение № 26 от 04.09.2012 г. на компетентния съдия по вписвания е постановен е отказ за вписването на описания Нотариален акт в Служба по вписванията при РС – Сливница. Във връзка с постановления отказ и в законоустановения срок „ВИНЪС“ АД е подало жалба срещу описаното определение. Постановено е определение на Софийски окръжен съд, с което жалбата е

уважена, описаният нотариален акт е вписан, като вписването се счита за извършено от момента на записването на акта във входящия регистър, а именно - 19.10.2012 г.

На 02.11.2012 г. „ВИНЪС“ АД подписа договор за прехвърляне на дялове от капитала на „Берно“ ЕООД, ЕИК 202037145, с ЕЛЕНА ХРИСТОВА БЕЛАББАС. По силата на договора „ВИНЪС“ АД прехвърли всички притежавани от него 7 000 дяла, по 10 лева всеки с обща номинална стойност от 70 000 лева, равняващи се на 100 % капитала на „Берно“ ЕООД, на ЕЛЕНА ХРИСТОВА БЕЛАББАС. С прехвърлянето на така описаните дялове, „ВИНЪС“ АД е упражнило правото си на избор относно начина на изпълнение на задължението си за заплащане на продажната цена на придобития от Дружеството недвижим имот в с. Хераково с площ от 5 006 кв.м в размер на 70 000 лева от същото лице съгласно посочения по-горе нотариален акт.

През отчетния период Дружеството сключи и три сделки за продажба на собствени недвижими имоти, разположени в гр. София, район „Лозенец“, жилищен комплекс „Виста“, както следва: на 09.11.2012 г. – апартамент А6 с площ от 80,83 кв.м. заедно с прилежащи части за сумата от 51 000 евро; на 30.11.2012 г. - апартамент А-12 с площ от 64.14 кв.м. заедно с прилежащи части за сумата от 53 000 евро; на 19.12.2012 г. - апартамент А8 с площ от 64,14 кв.м. заедно с прилежащи части за сумата от 55 000 евро.

През разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща загуба в размер на 160 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.

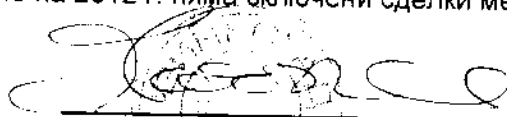
Оперативен риск. Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите 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 четвъртото тримесечие на 2012 г. няма сключени сделки между свързани лица.



Иоанис Бонакис,

изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД