

ОТЧЕТ

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"ВИНЪС" АД ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И
ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ПРЕДПРИЯТИЯ НА
ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2011 Г.**

23 АПРИЛ 2012 Г.

I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството**1. Обща информация за групата предприятия и дейността им през 2011 г.****1.1. Дата на учредяване 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 ЕИК175002913.

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 2011 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.

1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи

„ВИНЪС“ АД има едностепенна система на управление, като дейността на Дружеството се ръководи от Съвет на директорите. Към 31.12.2011 г. Съветът на директорите е в състав:

- **Йоанис Петрос Бонакис** – председател на СД и изпълнителен директор;
- **Йоанис Георгиос Сахинис** – член на СД;

- **Емануил Калайцакис** – независим член;

„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 члена: Йоанис Бонакис, Сотирис Воргиас и Йоанис Манганас. През 2011 г. не са направени промени в Съвета на Директорите на Дружеството.

1.3. **Общ преглед на дейността на групата предприятия през 2011 г.**

„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 броя акции, представляващи 42.04% от капитала на „Ол Трейд“ АД. Поради това и при спазване на законовите 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 законовите 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 договора 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 законовите 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 законовите срокове.

На 01 ноември 2011 г. „Винъс“ АД подписа нотариален акт за покупко-продажба с Алекс Велинов Узунов, 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 Белабас 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.

През 2011г. „Ол Трейд“ АД продължава развитието си в областта на недвижимите имоти. През 2011 година дружеството не е правило инвестиции в недвижимости, не е реализирало и продажби. За отчетния период дружеството има сключен и изпълнен договор за маркетингово проучване на реализируемост на парцели. Проучването бе необходимо за вземане на управленски решения.

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

Няма значими събития след датата на финансовия отчет, които да изискват допълнително оповестяване.

3. Вероятното бъдещо развитие

Планира се 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 на 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

„ВИНЪС“ АД и „Ол Трейд“ АД нямат регистрирани клонове.

6. Финансови инструменти

Дружествата имат експозиция към следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск;
- Ликвиден риск;
- Пазарен риск.

Справедливите стойности и балансовите стойности, отразени в Баланса на Дружеството са:

	<i>Балансова ст-ст</i>	<i>Справед- лива ст-ст</i>
В хиляди лева	2011	2011
Други вземания	1	1
Предоставени лихвени заеми	145	145
Парични средства и еквиваленти	43	43
Други задължения	6	6

(б) Кредитен риск

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

<i>В хиляди лева</i>	2011 г.
Други вземания	1
Предоставени лихвени заеми	145
Парични средства и еквиваленти	43
	<u>189</u>

(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 дружеството, 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>	2011 г.
	EUR
Предоставени заеми	145
Задължения по овърдрафт	-
Нетна експозиция	<u>145</u>

(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
Финансови пасиви	-
	<u>145</u>

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 2011 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 Петрос Бонакис и Йоанис Георгиос 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 2011 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 5 хил. лева.

Членовете на Съвете на директорите на „Ол Трейд“ АД не са получавали възнаграждение за отчетния период.

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

През 2011 г. изпълнителният директор на „Винъс“ АД и председател на Съвета на директорите Йоанис Петрос Бонакис не е сключвал сделки с акции на дружеството. Към 31.12.2011 г. Йоанис Бонакис притежава 1 218 440 бр. акции, представляващи 39,79% от капитала на „Винъс“ АД.

През 2011 г. членът на Съвета директорите Йоанис Георгиос Сахинис не е сключвал сделки с акции на дружеството. Към 31.12.2011 г. Йоанис Георгиос Сахинис притежава 253 500 бр. акции, представляващи 8,28 % от капитала на „Винъс“ АД.

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

През 2011 г. членовете на СД на „Ол Трейд“ АД не са придобивали акции и облигации на Дружеството, не са получавали и възнаграждения от Дружеството. Йоанис Бонакис и Сотирис Воргиас са продали общо 217 000 от своите акции на „Акинита“ АД, а от своя страна „Акинита“ АД ги е продало на „Винъс“ АД. Така 42,05 % от капитала на „Ол Трейд“ АД са собственост на „Винъс“ АД.

4. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството

Устава на „ВИНЪС“ АД не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството. Същото важи и за Ол Трейд АД

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 ПЕТРОС БОНАКИС – председател на СД и изпълнителен директор на Винъс АД

Йоанис Бонакис е акционер, притежаващ 25 на сто от капитала на следните дружества:

- 30 % от капитала на „Акинита“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131200206;
- 0,005% от капитала на „Басел Партнерс“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201123075;
- 100 % от капитала на „Яспис“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175392413;

Йоанис Бонакис участва в управлението на следните търговски дружества:

- „Басел Партнерс“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201123075, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. Борис Арсов No 3 Б - управител;
- „Яспис“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175392413, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Славянска No 20, ет. 5, ап. 23 - управител;
- „Ол Трейд“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175321964, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Борис Арсов“ No 3Б – Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите;
- „Акинита“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131200206, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Борис Арсов“ No 3Б – член на Съвета на директорите;
- „Басел Партнерс Витоша“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201254808, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. Борис Арсов No 3 Б - управител;

5.2. ЙОАНИС ГЕОРГИОС САХИНИС – член на Съвета на директорите на Винъс АД

Йоанис Георгиос Сахинис не участва в търговски дружества като неограничено отговорен

съдружник, не притежавана 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 на Винъс АД

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, „ВИНЪС“ АД има 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 Дружеството 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 на „ВИНЪС“ АД:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.
- стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху: 1) продажба на притежаваните от Дружеството 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 Дружеството 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, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива).

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.**

„Винъс“ АД, 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 изцяло от продажбата и отдаване по наем на недвижими имоти. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

„ОЛ ТРЕЙД“ АД 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 групата от предприятия.**

Приходите от дейността на предприятията от групата се формират предимно от продажбата и отдаване под наем на недвижими имоти. Общият размер на приходите от дейността за 2011 г. възлиза на 177 хиляди лева. Нетният размер на приходите от дейността за 2011 г. възлиза на -64 хил. лв.

3. **Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на групата от предприятия**

За дейността на предприятията от групата от основно значение са покупката и продажбата на недвижими имоти. Информация за сключените през 2011 г. сделки от съществено значение за дейността на групата от предприятия е представена в Раздел I по-горе.

Като съществена Дружеството отчита и сделката по покупка на допълнителни акции от капитала на „Ол Трейд“ АД, с която „Винъс“ АД стана собственик на 42.09% от капитала на „Ол Трейд“ АД.

4. **Информация относно сделките, сключени между групата от предприятия и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната им дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които предприятията от групата или техни дъщерни дружества са страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка**

информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на групата от предприятия.

Свързани лица на предприятията от групата са „Акинита“ АД – под общо управление, „Яспис“ ЕООД – под общо управление, „Басел Партнерс“ ООД – под общо управление, „Басел Партнерс Витоша“ ЕООД – под общо управление.

В раздел I, т. 1.3. от този доклад са описани подробно сключените през 2011 г. от групата от предприятия сделки със свързани лица.

Такава сделка е придобиването на акции от капитала на „Ол Трейд“ АД от „Винъс“ АД от продавача „Акинита“ АД. От друга страна „Винъс“ АД като кредитор на „Акинита“ АД съгласно подписан между страните договор за лихвен заем от 10.04.2007 г., и съгласно споразумението между двете дружества, вземането на „Винъс“ АД към „Акинита“ АД по договора за заем е прихванато срещу вземането на „Акинита“ АД към „Винъс“ АД за продажната цена на акциите. В резултат на това и съгласно Баланса на „Винъс“ АД към 31.12.2011 г. „Акинита“ АД има задължения към „Винъс“ АД в размер на 145 хил. лева лихви. Начислените приходи от лихви за 2011 г. (до момента на издължаване) са в размер на 47 хил. лева.

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

През 2011 г. няма събития и показатели с необичаен за групата от предприятия характер, които да имат съществено влияние върху дейността им.

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 групата от предприятия и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на групата от предприятия.**

През 2011 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

7. **Информация за дялови участия на предприятията от групата, за основните им инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън тяхната икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Освен инвестицията на „Винъс“ АД в капитала на „Ол Трейд“ АД, предприятията от групата нямат други инвестиции.

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.**

На 06.06.2007 г. „Винъс“ АД е сключило договор за овърдрафт с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД. През 2011 година заемът беше изцяло погасен и кредитната експозиция беше закрита.

„Ол трейд“ АД не ползва замен капитал.

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 2011 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

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

Дружеството и асоциираното му предприятие нямат 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 2011 г. активите на предприятията от групата възлизат на общо на 3 780 хил. лева. От тях нетекущите активи са в размер на 2 939 хил. лева, текущите активи са в размер на 841 хил. лева, а паричните средства - 43 хил. лева.

Предприятията от групата приключват 2011 г. без дългосрочни задължения.

Предприятията от групата не са публикували прогнози относно финансовите резултати за 2011 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 и асоциираните му предприятия са предприели или предстои да предприемат с оглед отстраняването им.

Резултатите и стойността на активите зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта 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 инвестира 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 предприятията от групата и стойността на техния капитал.

Относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти силно ограничава възможностите на предприятията от групата да актуализират инвестиционното си портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия. Предприятията от групата не могат да гарантират, че бързо и своевременно ще могат да се освободят от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че предприятията от групата ще успеят своевременно да продадат или отдадат под наем, съответно да сключат договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от тях недвижими имоти, или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Поземлените недвижими имоти, закупени от предприятията от групата 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 2011 г. предприятията от групата разполагат с парични средства в размер на 43 хил. лева (съгласно баланса към 31 декември 2011 г.).

Потребностите на предприятията 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 предприятията от групата ще се стремят 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 на предприятията.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на предприятията от групата и на тяхната икономическа група.

Няма настъпили промени в основните принципи за управление.

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

Финансовите отчети на предприятията са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти. Отчетите са 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 2011 г. не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите на предприятията.

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 Петрос Бонакис и Йоанис Георгиос 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 2011 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 5 хил. лева.

Членовете на Съвета на директорите на „Ол Трейд“ АД не са получавали 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 31.12.2011 г. Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите на Дружеството Йоанис Боанакис притежава 1 218 440 броя акции, представляващи 39,79 % от капитала на „Винъс“ АД

Към 31.12.2011 г. членът на Съвета на директорите на Дружеството Йоанис Георгиос Сахинис притежава 253 500, представляващи 8,28 % от капитала на „ВИНЪС“ АД

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

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

Към 31.12.2011г акционери в „Ол Трейд“ АД са:

- Сотирис Петрос Воргиас - притежаващ 436 600 броя акции, представляващи 44,55 % от капитала на Дружеството
- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 97 100 броя акции, представляващи 9,91 % от капитала на Дружеството
- Маруса Кулурa – притежаваща 34 300 броя акции, представляващи 3,5% от капитала на Дружеството
- Винъс АД - притежаващ 412 000 броя акции, представляващи 42,04 % от капитала на Дружеството

19. **Информация за известните на предприятията от групата 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 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 предприятията от групата в размер най-малко 10 на сто от собствения им капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента и асоциираните предприятия по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения им капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу „Винъс“ АД и „Ол Трейд“ АД, касаещи задължения или вземания.

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

Директор за връзка с инвеститорите на „Винъс“ АД към 31.12.2011 г. е Деница Светлозарова Гетманова, с адрес за кореспонденция: гр. София, 1404, район Триадница, бул. „България“ No 51 А, ет. 4, ап. 8. Деница Гетманова е избрана за директор за връзки с инвеститорите на 01.10.2011 г.

22. **Промени в цената на акциите на предприятията от групата.**

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

Акциите на „Ол Трейд“ АД не се търгуват на активен пазар.

IV. **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 2011 година, Съветите на директорите на предприятията от групата изцяло се ръководят и изпълняват приетата програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.



Йоанис Бонакис,

изпълнителен директор на "ВИНЪС" АД