

# **ОТЧЕТ**

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
"ВИНЪС" АД ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И  
ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2009 г.**

10 март 2010 г.

**I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството****1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2009 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 ЕИК175002913.

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

**1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ВИНЪС" АД**

"ВИНЪС" АД има едностепенна система на управление, като дейността на Дружеството се ръководи от Съвет на директорите. Към 31.12.2009 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.

**1.3. Общ преглед на дейността на Дружеството през 2009 г.**

**1.3.1.** През периода 01.01.2009 - 31.03.2009 г. Дружеството завърши процедурата по регулация на един от притежаваните от него недвижими имоти, представляващ парцел с номер 0400023, находящ се в с. Хераково, община Божурище, с площ 11 996 кв. м. Предназначението на земята бе променено от земеделска земя на имот с възможност за застрояване на жилищни сгради.

**1.3.2.** На 14.01.2009 г. бяха прекратени по взаимно съгласие два предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, сключени между „ВИНЪС“ АД и „Т.А.Т. БЪЛГАРИЯ“ ООД за следните обекти: 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".



**1.3.3.** На 11.02.2009 г. Дружеството сключи анекс към договора за управление с „Яспис“ ЕООД, с който се запазва размер на дължимата такса за управление, като таксата за 2009 г. беше платена авансово.

**1.3.4.** На 05.03.2009 г. Дружеството подписа нотариален акт за продажба на недвижим имот, находящ се в село Хераково, местност Орозица, община Божурище, област Софийска, представляващ съгласно Скица №132/19.02.2009 г. 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. Купувач по договора е „ГАСТЕК“ АД.

**1.3.5.** На 13.05.2009 г. Дружеството сключи Договор за паричен заем с Йоанис Бонакис, по силата на който в полза на Дружеството е отпуснат заем в размер на 35 хил. евро при годишна лихва 8 % и със срок за погасяване от една година. Задълженията по Договора за паричен заем между „ВИНЪС“ АД и Йоанис Бонакис е погасена изцяло на 04.06.2009 г.

**1.3.6.** На 15.05.2009 г. „ВИНЪС“ АД сключи Анекс 5 към Договор за овърдрафт с „Юробанк И Еф Джи България“ АД за предоговаряне на максималния размер на овърдрафтния кредит, до който могат да се усвояват суми до 200 000 евро и се удължават сроковете за ползване, усвояване и издължаване на кредита.

**1.3.7.** На 18.05.2009 г. между „Винъс“ АД и „ГАСТЕК“ АД беше сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот. Недвижимият имот е собственост на „Винъс“ АД, представляващ Апартамент, находящ се в жилищен комплекс „Виста“, гр. София, като уговорената по договора продажна цена е 59 000 лв.

**1.3.8.** На 27.05.2009 г. и 28.05.2009 г. 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.

**1.3.9.** На 29.05.2009, 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 намали максималният размер на овърдрафтния кредит, до който може да се усвояват суми. Новият кредитен лимит е до размера на 125 873,20 евро, като въув връзка с намаляване на сумите, които могат да се усвояват по овърдрафта беше заличена 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“.

**1.3.10.** На 04.06.2009 г. в изпълнение на предварителния договор по т. 1.3.7. по-горе, „ВИНЪС“ АД и „ГАСТЕК“ АД подписаха нотариален акт, по силата на който „Винъс“ АД за продаде собствения си недвижим имот, представляващ Апартамента, находящ се гр. София, жилищен комплекс „Виста“, за сумата от 59 000 евро.

**1.3.11.** На 30.06.2009 г. беше 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. Избран е Одитен комитет във връзка с изисквания на Закона за независимия финансов одит. В допълнение, Общото събрание на акционерите прие промени в Устава на дружеството с оглед влезлите в сила промени в ЗППЦК.

**1.3.12.** През месец юни 2009 г. завърши процедурата по смяна на предназначението на собствени на Дружеството недвижими имоти, като при преотреждането четири от имотите 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 и на двата имота е променено от земеделска земя на имоти с възможност за застрояване на жилищни сгради.

**1.3.13.** На 10.07.2009 г. „Винъс“ АД сключи договор за продажба с „Козмос“ ООД относно 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.

**1.3.14.** На 14.08.2009 г. Дружеството сключи с „Инвестор.БГ“ АД Договор за ползване на платформата „Бюлетин“ на „Инвестор.БГ“ АД 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](http://www.investor.bg). информация по смисъла на чл. 27, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН.

**1.3.15.** На 10.09.2009 г. Дружеството подписа Анекс №7 към Договор за овърдрафт № 100-539/ 06.06.2007 г. с „ЮроБанк и Еф Джи България“ АД. Като с него се предоговаря максималният размер на овърдрафтния кредит, до който може да се усвояват суми, на 51746.40 евро.

**1.3.16.** На 23.09.2009г. Дружеството сключи договор за продажба с „Гастек“ АД за недвижим имот Апартамент А3, заедно с 63, 31799 кв.м. идеални 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.

**1.3.17.** На 24.09.2009 г. „ВИНЪС“ АД сключи с „ГАСТЕК“ АД договори за продажба на собствени на дружеството недвижими имоти, находящи се в село Хераково, местност Орозица, община Божурище, област Софийска представляващ УПИ с номер VII-040019, квартал 1, с площ 2 923 кв.м. за сумата от 27 300 EUR (двадесет и седем хиляди и триста евро) без включен данък върху добавената стойност и УПИ с номер VI-040021, квартал 1, с площ 2 875 кв.м. за сумата от 27 500 EUR (двадесет и седем хиляди и петстотин евро) без включен данък върху добавената стойност с „ГАСТЕК“ АД.

**1.3.18.** 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. Сумите по овърдрафта се олихвяват с плаващ лихвен процент базиран на СВВР + 2. Крайната дата на погасяване на сумите дължими по договора за банков овърдрафт е 24.05.2010 г.

**1.3.19.** През четвъртото тримесечие на 2009 г. Дружеството подписа Анекс към Договор за

управление с "Яспис" ЕООД от 02.01.2008 г., с който се запазва размера на дължимата такса за управление за 2009г., като за 2010 г. таксата е платима до 31.12.2010 г.

През отчетната година, Дружеството е извършвало разходи по закупените десет апартамента, находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново“, свързани със закупуване на обзавеждане на стойност 7 хиляди лева без ДДС. На 10.08.2009 г. е издадено и Удостоверение за експлоатация на всички апартамента.

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

На 26.02.2010 г. бяха подписани два нотариални акта, по силата на които „ВИНЪС“ АД закупи от „ОЛ ТРЕЙД“ АД следните недвижими имоти, находящи се в село Хераково, община Божурище, област Софийска: Ливада с площ 1.518 дка (един декар петстотин и осемнадесет квадратни метра) за сумата от 10 405 EUR (десет хиляди четиристотин и пет евро) и Ливада с площ 7.989 дка (седем декара деветстотин осемдесет и девет квадратни метра) за сумата от 25 595 EUR (двадесет и пет хиляди петстотин деветдесет и пет евро).

## **3. Вероятното бъдещо развитие на Дружеството;**

Дружеството планира да продължи развитие на дейността с оглед реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент основните приоритети на дружеството да придобива на 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 „ВИНЪС“ АД не се занимава с научни изследвания и разработки.

## **5. Наличието на клонове на Дружеството;**

„ВИНЪС“ АД няма регистрирани клонове.

## **6. Финансови инструменти**

Дружеството има 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:

В хиляди лева	Бележка	Балансова	Справед-	Балансова	Справед-
		ст-ст	лива ст-ст	ст-ст	лива ст-ст
		2009	2009	2008	2008
Други вземания	18	2	2	22	22
Предоставени лихвени заеми	17	934	934	923	923
Парични средства и еквиваленти	19	58	58	1	1
Банков овърдрафт	22	96	96	373	373
Други задължения	23	3	3	20	20

#### (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	Бележка	2009 г.	2008 г.
Други инвестиции	14	780	780
Други вземания	18	2	22
Предоставени лихвени заеми	17	934	923
Парични средства и еквиваленти	19	58	1
		<u>1,774</u>	<u>1,726</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>	<b>Бележка</b>	<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
Предоставени заеми	17	934	923
Задължения по овърдрафт	22	(96)	(373)
Нетна експозиция		<u>838</u>	<u>550</u>

*(д) Риск от промяна на лихвените равнища*

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

<i>В хиляди лева</i>	<b>Бележка</b>	<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
<i>Финансови инструменти с фиксирана лихва</i>			
Финансови активи	17	934	923
Финансови пасиви		-	-
		<u>934</u>	<u>923</u>
<i>Финансови инструменти с плаваща лихва</i>			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	22	(96)	(373)
		<u>(96)</u>	<u>(373)</u>

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

През 2009 г., „ВИНЪС“ АД 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 2009 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 5 хил. лева.

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

През 2009 г. изпълнителният директор на Дружеството и председател на Съвета на директорите Йоанис Петрос Бонакис не е сключвал сделки с акции на дружеството. Към 31.12.2009 г. Йоанис Боанакис притежава 1 218 440 бр. акции, представляващи 39,79% от капитала на Дружеството.

През 2009 г. членът на Съвета директорите Йоанис Георгиос Сахинис Бонакис не е сключвал сделки с акции на дружеството. Към 31.12.2009 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 дружеството**

Устава 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 ПЕТРОС БОНАКИС – председател на СД и изпълнителен директор

Йоанис Бонакис е акционер, притежаващ над 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;
- 90% от капитала на „Оскар 2010“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201072257 (от 05.03.2010г.)

Йоанис Бонакис участва в управлението на следните търговски дружества:

- „Яспис“ ЕООД, с ЕИК по БУЛСТАТ 175392413, регистрирано по ф. д. № 16411/2007 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Освободител“ № 25, ет. 1, ап. 3 - управител;
- „Ол Трейд“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175321964 – Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите;
- „Акинита“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131200206 – член на Съвета на директорите;

#### 5.2. ЙОАНИС ГЕОРГИОС САХИНИС – член на Съвета на директорите

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

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.**

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.

- 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 обичайната дейност на „ВИНЪС“ АД се формират предимно от продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. Общият размер на приходите за 2009 г. възлиза на 450 хиляди лева, от които 444 хиляди лева – приходи от продажба на недвижими имоти, 3 хиляди лева – приходи от отдаване под наем на недвижими имоти и 3 хиляди лева други приходи.

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

За дейността на Дружеството от основно значение са покупката и продажбата на недвижими имоти. Информация за сключените през 2009 г. сделки от съществено значение за дейността на емитента е представена в Раздел I по-горе.

През 2009 г. Дружеството е инвестирало паричните си средства предимно в строителните работи по довършване на закупените десет апартамента, находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново“, и закупуване на оборудване за тях, както и в закупуване на земеделски земи и в промяната на предназначението им и регулация.

- 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“ ЕООД – под общо управление и „Ол Трейд“ АД – малцинствено участие;

Дружеството е предоставило лихвен заем в евро на „Акинита“ АД в размер на 880 хил. лв. Заемът е с фиксирана лихва в размер на 8% годишно и е платим при поискване. Съгласно Баланса на Дружеството към 31.12.2009 г. „Акинита“ АД има задължения към „Винъс“ АД в размер на 934 хил. лева, като приходите от лихви за 2009г. са в размер на 70 хил. лева.

Дружеството е сключило договор за управление с „Яспис“ ЕООД. По силата на договора, Дружеството дължи на „Яспис“ ЕООД базова такса управление в размер на 59 хил лева годишно. За 2009 година таксата управление е платена авансово.

- 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 2009 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

- 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 2009 г. Дружеството не е сключвало 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 е акционер в „Ол трейд“ АД от 2007 г. с дялово участие 19,89% от капитала на дружеството. Акциите са с номиналната стойност 1 лев. Отчетната инвестиция към датата на баланса възлиза на 780 хил. лева и е представена по цена на придобиване, тъй като акциите на „Ол трейд“ АД не се търгуват 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.**

На 06.06.2007 г. Дружеството е сключило договор за овърдрафт с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД. Към 31.12.2009г. задълженията на Дружеството към банката по договора за овърдрафт възлизат на 101 хил. лева. Неусвоените към датата на баланса средства възлизат на 5 хил. лева. Сумите по овърдрафта се олихвяват с плаващ лихвен процент базиран на CBRR + 2. Крайната дата на погасяване на сумите дължими по



договора за банков овърдрафт е 24.05.2010 г. Полученият овърдрафт е обезпечен с договорна ипотека върху апартаменти, собственост на „Винъс“ АД.

На 13.05.2009 г. Дружеството сключи Договор за паричен заем с Йоанис Бонакис, по силата на който в полза на Дружеството е отпуснат заем в размер на 35 хил. евро при годишна лихва 8 % и със срок за погасяване от една година. Задълженията по Договора за паричен заем между „ВИНЪС“ АД и Йоанис Бонакис е погасена изцяло на 04.06.2009 г. Заемът не е бил обезпечаван по време на действие на договора.

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 2009 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 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 2009 г. активите на "ВИНЪС" АД възлизат на общо на 3 180 хил. лева. От тях нетекущите активи са в размер на 1 367 хил. лева, текущите активи са в размер на 1 813 хил. лева, а паричните средства - 58 хил. лева.

"ВИНЪС" АД приключва 2009 г. без дългосрочни задължения.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2009 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 Дружеството и стойността на неговите активи 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 на Дружеството 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 Дружеството и стойността на неговия капитал. Последното от своя страна е определящо за възможността Дружеството да осигури парични средства за покриване на задълженията си по подписаният договор за овърдрафт № 100-539/06.06.2007 г. с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД, срокът на който е удължен до 24.05.2010 г.

Относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти силно ограничава възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционното си портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават 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 по-слабо повлиян от действащата финасова 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 2009 г. "ВИНЪС" АД разполага с парични средства в размер на 58 хил. лева.

Потребностите на Дружеството 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 на Дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране е осигурено чрез описания по-горе овърдрафтен кредит. В бъдеще Дружеството 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 на Дружеството.

**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 дружеството 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 2009 г. не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

**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 2009 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 5 хил. лева.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително опциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от опциите 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.**

Йоанис Боанакис притежава 1 218 440 бр. акции, представляващи 39,79% от капитала на Дружеството.

Към 31.12.2009 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.

Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството, касаещи задължения или вземания на "Винъс" АД в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2009 г. е Красимира Йорданова Костадинова, с адрес за кореспонденция: гр. София, 1504, ул. Славянска 20, ет. 5, ап. 23, тел. +3592/9871105. Красимира Костадинова е назначена за директор за връзки с инвеститорите на 17.12.2007 г.

22. Промени в цената на акциите на дружеството.

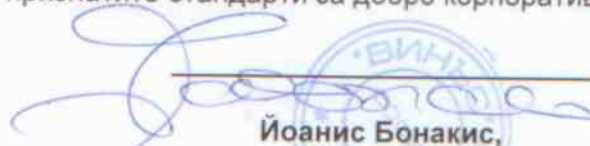
През отчетния период няма съществени промени в цената на акциите на "Винъс" АД, които се търгуват на организирания от "Българска фондова борса - София" АД пазари.

#### 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 2009 година, Съветът на директорите на "ВИНЪС" АД изцяло се ръководи и изпълнява приетата програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

  
Йоанис Бонакис,

Изпълнителен директор на "ВИНЪС" АД