

**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 дейността на „ВИНЪС” АД се формират предимно от продажбата и отдаване по наем на недвижими имоти. През 2008 г. са Дружеството сключи предварителни договори за продажбата на три от собствените му апартаменти, находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”. На 25.07.2008 г. „ВИНЪС” АД сключи договор за продажба на собствения на дружеството апартамент А4 заедно с Мазе № М-6, находящи се в гр. София, Столична община, район „Лозенец”, в Блок № 1 /едно/, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”, с обща застроена площ на апартамента и мазето от 69,78 кв. м. (шестдесет и девет цяло седемдесет и осем квадратни метра). На 20.11. 2008 г. е сключен договор за наем на един от апартаментите, собственост на Дружеството. Общият размер на приходите за 2008 г. възлизат на 255 хиляди лева, от които 180 хиляди лева са приходи от продажби, а 75 хиляди лева за приходи от лихви.

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

За дейността на Дружеството от основно значение са покупко-продажбите на недвижими имоти. През 2008 година бяха сключени следните значими сделки:

През периода 01.01.2008 - 31.03.2008 г. Дружеството придоби два поземлени имота в землището на село Хераково с обща площ 14,997 кв. м. Закупените от Дружеството земи са земеделски.

Дружеството е извършвало разходи по закупените десет апартамента, находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”, свързани със закупуване на оборудване на стойност 13 864,55 лева без ДДС. Апартаментите са завършени на етап груб строеж и са получили Акт 15. През настоящия период Дружеството сключи договор за наем за отдаване на един от закупените апартаменти. През второ и трето тримесечие на 2008 г. Дружеството сключи предварителни договори за продажбата на три от закупените апартаменти.

На 09.06.2008 г., 10.06.2008 г. и 12.06.2008 г. дружеството закупи четири недвижими имота. Имотите представляват неурегулирани поземлени имоти в с. Хераково, с обща площ 12 999 (дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и девет) кв. м. Общата цена по сключените нотариални актове е в размер на 129 990 (сто двадесет и девет хиляди деветстотин и деветдесет) евро.

На 25.07.2008 г. „ВИНЪС” АД сключи договор за продажба на собствения на дружеството апартамент А4 заедно с Мазе № М-6, находящи се в гр. София, Столична община, район „Лозенец”, в Блок № 1 /едно/, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”, с обща застроена площ на апартамента и мазето от 69,78 кв. м. (шестдесет и девет цяло седемдесет и осем квадратни метра) за общата сума от 87 000 EUR (осемдесет и седем хиляди евро) без ДДС.

През 2008 г. са платени лихви и комисионни по ползвания от фирмата овърдрафт от „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД в размер на 24 хиляди лева.

**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.**

#### **Идентификация на свързаните лица**

Свързани лица на Дружеството са:

- Акинита АД – под общо управление;
- Ол трейд АД – малцинствено участие;
- Яспис ЕООД – под общо управление.

Към 31/12/2008 Дружеството има следните незакрити баланси със свързани лица:

#### **Предоставен лихвен заем**

Дружеството е предоставило лихвен заем в евро на „Акинита” АД в размер на 923 хил. лв. Заемът е с фиксирана лихва в размер на 8% годишно и е платим при поискване. През 2008 г. Дружеството е начислило приходи от лихви във връзка с предоставения заем в размер на 75 хил. лева.

#### **Договор за управление**

Дружеството е сключило договор за управление с Яспис ЕООД. По силата на договора, Дружеството дължи на Яспис базова такса управление в размер на 59 хил лева годишно плюс поощрителна годишна такса, която се определя на базата на нарастването на нетните активи на Дружеството на годишна база. Страните по договора се споразумяха, че за 2008 година поощрителна годишна такса няма да бъде дължима.

#### **Възнаграждение на членове на съвета на директорите**

За 2008 година е начислено месечно възнаграждение на независимия член на Съвета на Директорите в размер на 3 хил лева, което не е изплатено към датата на баланса.

**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 2008 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 2008 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.**

През 2008 г. Дружеството е инвестирало паричните си средства 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 тяхната регулация. Подробна информация за извършените инвестиции в недвижими имоти е посочена в Раздел III, т. 3 по – горе.

„Винъс” АД е акционер в „Ол трейд” АД от 2007 г. с дялово участие 19,98% 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.**

През 2008 г. дружеството не е сключвало договори за заем или договори за банков кредит в качеството му на заемополучател/ кредитополучател.

**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 2008 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 2008 г. активите на „ВИНЪС” АД възлизат на общо на 3506 хил. лева. От тях текущите активи са в размер на 1992 хил. лева, а паричните средства – 1 хил. лева.

„ВИНЪС” АД приключи 2008 г. без никакви дългосрочни задължения.

Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от основния капитал и е в размер на 3063 хил. лв.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2008 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 и т.н.), има определящ ефект върху 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, към който са сключени два анекса, съгласно които срокът на договора е удължен до 09.06.2009 г. и е намален размера на овърдрафта до 342 247,60 евро. С анекс от 03.07.2008 г. допустимият размер, до който дружеството може да усвоява суми от овърдрафта, е 284 495, 20 евро (двеста осемдесет и четири хиляди четиристотин деветдесет и пет евро и двадесет цента).

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 доходносна. 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 доходносна инвестиция, тъй като са разположени в непосредствена близост до гр. София – район в който пазарът с недвижими имоти е сравнително стабилен и неповлиян 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 2008 г. "ВИНЪС" АД разполага с парични средства в размер на 1 хил. лева (съгласно баланса към 31 декември 2008 г.).

Към датата на изготвяне на отчета "ВИНЪС" АД е сключило договор за овърдрафт № 100-539/06.06.2007 г. с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД, към който са сключени два анекса, съгласно които срокът на договора е удължен до 09.06.2009 г. и е намален размера на овърдрафта до 342 247,60 евро. С анекс от 03.07.2008 г. допустимият размер, до който дружеството може да усвоява суми от овърдрафта, е 284 495, 20 евро (двеста осемдесет и четири хиляди четиристотин деветдесет и пет евро и двадесет цента).

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, ще 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 може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която 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 проектите.

**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 рискове.**

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и международните счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и счетоводните стандарти.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

На 19.02.2008 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър са вписани следните промени:

Заличен е като член на Съвета на директорите Панагиотис Георгиос Гавресеас и е вписан като член на Съвета на директорите Емануил Калайцакис.

**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 Съвета на директорите получава 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 членовете на Съвета на директорите, предвид обстоятелството, че последните 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. Изплатеното съгласно Отчета за доходите за 2008 г. възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е в общ размер на 3 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 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 31.12.2008 г. изпълнителният директор на Дружеството и председател на Съвета на директорите Йоанис Боанакис притежава 1 218 440 бр. акции, представляващи 39.79% от капитала на Дружеството.

Към 31.12.2008 г. членът на Съвета на директорите Йоанис Георгиос Сахинис притежава 253 500 бр. акции, представляващи 8,28% от капитала 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.

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

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2008 г. е Красимира Йорданова Костадинова, с адрес за кореспонденция: гр. София, 1504, район Средец, бул. „Цар Освободител“ № 25, ет. 1, ап. 3. Красимира Костадинова е избрана за директор за връзки с инвеститорите на 17.12.2007 г.

22. Промени в цената на акциите на дружеството.

Към 31 декември 2008 г. няма съществени промени в цената на акциите на "ВИНЪС" АД, които се търгуват на неофициалния пазар на "Българска фондова борса - София" АД

#### 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 2008 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**