

Междинен доклад за дейността

на “ВИНЪС” АД

за периода 01.07.2008г. – 30.09.2008г.

30 октомври 2008 г.

1. Обща информация. Акционери и управление на „ВИНЪС” АД

1.1 Обща информация за дружеството

„ВИНЪС” АД („Дружеството”) е акционерно дружество, учредено на 11.11.2005 г. и е вписано на 23.12.2005 г. в Регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд с Решение № 1 по ф.д. № 14375/2005 г. по описа на Софийски градски съд, партиден №99851, рег. 1, том 1334, стр. 166. Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжка и техническо обслужване на недвижими имоти, всякаква друга незабранена от закона стопанска дейност.

„ВИНЪС” АД е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията 08.02.2008 г. с ЕИК175002913.

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

1.2. Акционери и контрол.

Към 30.06.2008 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- i Димитриос Георгиос Полихронос – притежаващ 1,053,500 бр. акции, представляващи 34,40% от капитала на Дружеството;
- i Сотирис Воргиас – притежаващ 821,300 бр. акции, представляващи 26,82% от капитала на Дружеството; увеличение с 792,050 бр. акции
- i Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 514,950 бр. акции, представляващи 16,81% от капитала на Дружеството; увеличение с 280,950 бр. акции
- i Ангелос Йоанис Мойрагиас – притежаващ 337,750 бр. акции, представляващи 11,03% от капитала на Дружеството;
- i 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 с мандат от 3 години. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- i **ЙОАНИС ПЕТРОС БОНАКИС** – председател на СД и изпълнителен директор
- i **ЕМАНУИЛ КАЛАЙЦАКИС** – член на СД
- i **ЙОАНИС ГЕОРГИОС САХИНИС** – независим член

„ВИНЪС” АД се представлява от Изпълнителният 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, както и настъпили през третото тримесечие на 2008 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 третото тримесечие на 2008 г. и с натрупване от началото на финансовата година.

2.1.1. През периода 01.01.2008-31.03.2008 Дружеството придоби два поземлени имота в землището на село Хераково с обща площ 14,997 м². Притежаваните от Дружеството земи са земеделски.

Дружеството не е извършвало разходи по закупените десет апартамента и прилежащата им земя, находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”. Апартаментите са завършени на етап груб строеж и са получили Акт 15. През настоящия период Дружеството сключи предварителен договор за продажбата на 1 от закупените апартаменти. През предходния период Дружеството сключва предварителни договори за продажбата на 2 от закупените апартаменти.

Дружеството сключи договор за управление с Яспис ЕООД.

2.1.2. 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.

Към обявения в Проспекта на дружеството договор за овърдрафт № 100-539/06.06.2007 г., сключен между дружеството и „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД, през разглеждания период 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 нов анекс от 03.07.2008 г. допустимият размер, до който дружеството може да усвоява суми от овърдрафта, е 284 495, 20 евро.

2.1.3. 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.

На 25.08.2008 г. по седалището на дружеството беше проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите, на което бяха приети годишния отчет за дейността на дружеството, годишния финансов отчет (одитиран) на дружеството и доклада на Директора

за връзка с инвеститорите. Общото събрание взе решение да не разпределя годишната печалба на дружеството и да не се изплаща дивидент за 2007 г.

В резултат на дейността на дружеството през третото тримесечие на 2008 г. е реализирана печалба от 45 хил. лв. за периода от 01.01.2008 до 30.09.2008.

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 периода няма сключени големи сделки между свързани лица.



Йоанис Бонакис,
Изпълнителен директор на
„ВИНЪС“ АД

