

ОТЧЕТ

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"ВИНЪС" АД ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И
ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2011 г.**

14 март 2012 г.

I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството**1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2011 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 31.12.2011 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.

1.3. Общ преглед на дейността на Дружеството 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 договорът 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.

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 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
		2011	2011	2010	2010
Други вземания	15	1	1	1	1
Предоставени лихвени заеми	16	145	145	1,005	1,005
Парични средства и еквиваленти	17	14	14	83	83
Банков овърдрафт	20	-	-	101	101
Други задължения	21	3	3	11	11

(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	2011 г.	2010 г.
Други инвестиции	12	1660	780
Други вземания	15	1	1
Предоставени лихвени заеми	16	145	1005
Парични средства и еквиваленти	17	14	83
		<u>1,869</u>	<u>1,774</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>	Бел	2011 г.	2010 г.
		EUR	EUR
Предоставени заеми	16	145	1005
Задължения по овърдрафт	20	-	(101)
Нетна експозиция		<u>145</u>	<u>904</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	16	145	1005
Финансови пасиви			
		<u>145</u>	<u>1005</u>

Финансови инструменти с плаваща лихва

Финансови активи			
Финансови пасиви	20	-	101
		<u>-</u>	<u>101</u>

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

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

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 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 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

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 дейността на „ВИНЪС“ АД се формират предимно от продажбата и отдаване под наем на недвижими имоти. Общият размер на приходите от дейността за 2011 г. възлизат 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 емитента.**

За дейността на Дружеството от основно значение са покупката и продажбата на недвижими имоти. Информация за сключените през 2011 г. сделки от съществено значение за дейността на емитента 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 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, „Басел Партнерс“ ООД – под общо управление, „Басел Партнерс Витоша“ ЕООД – под общо управление и „Ол Трейд“ АД – асоциирано предприятие;

В раздел I, т. 1.3. от този доклад са описани подробно сключените през 2011 г. от Дружеството 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 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 2011 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 2011 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 42,09% от капитала на дружеството. Акции са с номиналната стойност 1 лев. Отчетната инвестиция към датата на баланса възлиза на 1660 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. През 2011 година заемът беше изцяло погасен и кредитната експозиция беше закрыта.

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 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 2011 г. активите на "ВИНЪС" АД възлизат на общо на 2 975 хил. лева. От тях нетекущите активи са в размер на 2 163 хил. лева, текущите активи са в размер на 812 хил. лева, а паричните средства - 14 хил. лева.

"ВИНЪС" АД приключва 2011 г. без дългосрочни задължения.

Дружеството не е публикувало 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 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.

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 остана 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 2011 г. „ВИНЪС“ АД разполага с парични средства в размер на 14 хил. лева (съгласно баланса към 31 декември 2011 г.).

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. За 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 2011 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 2011 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 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. изпълнителният член (Изпълнителен директор) и председател на Съвета на директорите на Дружеството Йоанис Боанакис притежава 1 218 440 броя акции, представляващи 39,79 % от капитала.

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

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 31.12.2011 г. е Деница Светлозарова Гетманова, с адрес за кореспонденция: гр. София, 1404, район Триадица, 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 дружеството.


През отчетния период няма съществени промени в цената на акциите на "Винъс" АД, които се търгуват на организираните 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 2011 година, Съветът на директорите на "ВИНЪС" АД изцяло се ръководи и изпълнява приетата програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.


Иоанис Бонакис,
изпълнителен директор на "ВИНЪС" АД