

ОТЧЕТ

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"ВИНЪС" АД ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА
ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2008 ГОДИНА**

26 март 2009 г.

I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството**1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2008 г.****1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване****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. Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ВИНЪС" АД

"ВИНЪС" АД има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2008 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.

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.

1.3 Общ преглед на дейността на Дружеството през 2008 г.

1.3.1. 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.

През първото тримесечие на 2008 г. Дружеството сключи договор за управление с Яспис ЕООД.

1.3.2. 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.

На 25.09.2008 г. завърши процедурата по регулацията на три от недвижимите имоти на Дружеството в с. Хераково. На 03.11. 2008 г. се сключи договор за регулация на останалите недвижимите имоти в с. Хераково с „Анбал” ЕООД.

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, 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).

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.

1.3.3. 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 към 31.12.2008 г. е реализирана печалба преди облагане с данъци от 42 хил. лв.

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

На 13.01.2009г.с решение № К-2 за промяна на предназначение на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадка за трасета за проектиране, комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ реши че променя предназначението на 11996 кв.м. земеделска земя, собственост на Винъс АД , за изграждане на „Жилищни сгради” в УПИ I-040023.

На 05.03.2009г. „Винъс”АД продава на „Гастек”АД следния собствен на дружеството недвижим имот, находящ се в село Хераково, Община Божурище, област Софийска, а именно УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер V – 040020.

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.

6. Наличието на клонове на Дружеството;

„ВИНЪС” АД няма регистрирани клонове.

7. 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 2008	лива ст-ст 2008	ст-ст 2007	лива ст-ст 2007
Търговски и други вземания	13	22	22	15	15
Предоставени заеми	14	923	923	1,033	1,033
Пари и парични еквиваленти	15	1	1	353	353
Лихвени заеми и дългове	18	373	373	401	401
Търговски и други задължения	19	20	20	3	3

Кредитен риск

Преносните суми на финансовите активи представляват максималната кредитна експозиция. Към датата на баланса максималната кредитна експозиция е:

В хиляди лева	Бележка	2008 г.	2007 г.
Други инвестиции	11	780	780
Търговски и други вземания	13	22	15
Предоставени заеми	14	923	1,033
Пари и парични еквиваленти	15	1	353
		<u>1,726</u>	<u>2,181</u>

Ликвиден риск

Всички задължения на дружеството са със срок на погасяване до една година.

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:

В хиляди лева	2008 г. EUR	2007 г. EUR
Предоставени заеми	923	1,033
Задължения по овърдрафт	<u>(373)</u>	<u>(401)</u>
Нетна експозиция	<u>550</u>	<u>632</u>

Риск от промяна на лихвените равнища

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

<i>В хиляди лева</i>	2008 г.	2007 г.
<i>Финансови инструменти с фиксирана лихва</i>		
Финансови активи	923	1,033
Финансови пасиви	-	-
	<u>923</u>	<u>1,033</u>
<i>Финансови инструменти с плаваща лихва</i>		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(373)	(401)
	<u>(373)</u>	<u>(401)</u>

II. Информация по чл. 187д и 247 от Търговския закон

1. Информация по чл. 187д за сделки със собствени акции

През 2008 година „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 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.

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на

директорите през годината акции на дружеството

През 2008 г. изпълнителният директор на Дружеството и председател на Съвета на директорите **Йоанис Петрос Бонакис** е сключил следните сделки с акции на дружеството:

- На 04.06.2008 г. - покупка на 339 450 броя акции;
- На 05.06.2008 г. – продажба на 58 500 броя акции;
- На 22.07.2008 г. – продажба на 10 броя акции;
- На 11.11.2008 г. – покупка на 703 500 броя акции;

В резултат на извършените сделки с акции на дружеството към 31.12.2008 г. Йоанис Боанакис притежава 1 218 440 бр. акции, представляващи 39.79% от капитала на Дружеството.

През 2008 г. членът на Съвета директорите **Йоанис Георгиос Сахинис** е сключил следните сделки с акции на дружеството:

- На 05.06.2008 г. – покупка на 58 500 броя акции;

В резултат на извършените сделки с акции на дружеството към 31.12.2008 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 Бонакис е акционер, притежаващ 20,05% от капитала на „Ол Трейд” АД, ЕИК 175321964, регистрирано по ф. д. № 4286/2006 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Освободител” № 25 ет.1

ап.3;

Йоанис Бонакис е акционер, притежаващ 25% от капитала на „Акинита” АД, ЕИК 131200206, регистрирано по ф. д. № 558/2004 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Освободител” № 25 ет.1 ап.3;

Йоанис Бонакис участва в управлението на следните търговски дружества:

- „Яспис” ЕООД, ЕИК 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 – Изпълнителен директор;
- „Акинита” АД – Зам. – председател на Съвета на директорите;

5.2. 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 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:

- 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;

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Инвестиционна политика

Набраните от Дружеството средства ще 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). Дружеството инвестира в закупуването на земеделски земи, които се предвижда да бъдат реализирани до края на 2009 година.

III. Информация по Приложение №10 от Наредба № 2 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.