

**Д О К Л А Д**  
**от СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**на „ВИНЪС” АД**  
**по чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

за целесъобразността и условията на сделката по точка първа от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на „ВИНЪС” АД, което ще се проведе от 10.00 часа на 19.08.2011 г. в гр. София, район „Лозенец”, ул. „Борис Арсов” № 3Б

Съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), чиито разпоредби са съответно приложими към дейността на „Винъс” АД, за извършване на определени сделки е необходимо предварително изрично овластяване от общото събрание на акционерите.

Към настоящия момент Съветът на директорите на „Винъс” АД планира осъществяването на една сделка, за която е необходимо овластяване от общото събрание на акционерите съгласно чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, а именно – придобиване на дълготраен материален актив (акции) над определената в т. 1, б. „б” на цитираната разпоредба стойност, като в сделката участват заинтересувани лица.

На свиканото извънредно Общо събрание на 19.08.2011 г. Съветът на директорите ще иска овластяване за сключване на една сделка със заинтересовани лица, както следва:

- придобиване от „Винъс” АД на описаните в т. I.1. по-долу акции от „Акинита” АД по определената в т. I.2. цена.

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК във връзка с чл. 46 от Наредба № 2 на КФН преди общото събрание на акционерите да вземе решение относно посочената сделка, Съветът на директорите представя пред акционерите следната информация:

**I. Описание на предложената сделка:**

**1. Предмет на сделката:** Предложената от Съвета на директорите сделка е с предмет закупуване на акции от „Винъс” АД, а именно:

**217 000 броя акции**, представляващи 22,14 % от капитала на „Ол Трейд” АД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175321964. Акциите са налични, поименни, с право на глас и номинална стойност от един лев на акция. Акциите, предмет на сделката, се притежават от „Акинита” АД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131200206.

**2. Стойност на сделката:**

В съответствие с водените преговори с потенциалната насрещна страна – отчуждител по посочената сделка и с изготвената от независимия експерт (т. III от настоящия доклад) оценка, Съветът на директорите планира и съответно предлага на общото събрание да вземе решение за сключване на описаната сделка на цена не по-висока от 880 125 лева.

**3. Лица, в чиято полза се сключват сделката:**

Предложената сделка се сключва в интерес на договарящите страни. Плащането по

делката ще бъде извършено в полза на продавача. За страните по сделката не възникват задължения, които да бъдат изпълнени в полза на трето лице.

Информация относно икономическата изгода за „Винъс“ АД от предложената сделка е представена в т. IV по-долу.

#### 4. Друга съществена информация във връзка с предложените сделки:

4.1. Съотношение на стойността на предложената сделка със стойността на активите:

	Стойност на активите по счетоводен баланс (в хил. лв.)	Стойност на сделката (в хил. лв.)
Одитиран счетоводен баланс към 31.12.2010 г.	3 157	до 880
Счетоводен баланс към 30.06.2011 г.	3 162	до 880

Съобразно изискванията на чл. 114 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите на Дружеството следва да овласти Съвета на директорите за извършването на сделка, в резултат на която Дружеството придобива дълготрайни активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделката участва заинтересувани лица.

По-ниската стойност на активите на Дружеството е тази съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2010 г. – 3 157 хил. лева.

Следователно стойността на предложената сделка е в размер на 27,87 % от стойността на активите на Дружеството съгласно одитирания счетоводен отчет към 31.12.2010 г, поради което за извършването на предложената сделка от Съвета на директорите на Дружеството е необходимо предварително овластяване от Общото събрание на акционерите.

4.2. Предвид правноорганизационната форма на дружеството – насрещна страна по сделката посочена в т. I от този доклад, в съответствие с изискването на разпоредбите на Търговския закон и Устава, Съветът на Директорите на „Акинита“ АД е взел решение за продажба на притежаваните от капитала на „Ол Трейд“ АД акции на „Винъс“ АД чрез сключване на сделката, посочена в т. I по-горе (след вземане на решение в този смисъл от общото събрание на „Винъс“ АД). Страните ще сключат писмен договор за покупко – продажбата на описаните в т. I.1. акции.

4.3. В допълнение следва да се отчете, че „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 се водили преговори при успешно сключване на сделката, посочена в т. I по-горе, „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 акции в т. I.1. Съгласно предложението на Съвета на директорите в т. I. 2, цената на сделката да бъде не по-висока от 880 125 лева. Следователно при сключване на сделката, посочена в т. I по-горе, ще са налице две еднородни, изискуеми и ликвидни вземания между двете страни, подлежащи на прихващане, които ще се погасят до размера на по-малкото от тях.

#### II. Страни по предложената сделка и заинтересувани лица:



Предложената сделка по точка I.1. ще бъде сключена между „Акинита” АД като продавач и „Винъс” АД като купувач. „Акинита” АД е дружество вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131200206, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. Борис Арсов No 3Б. Заинтересувани лица по посочената сделка са Йоанис Петрос Бонакис и Сотирис Петрос Воргиас.

**Йоанис Петрос Бонакис** е председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Винъс” АД. Също така той притежава 1 218 440 броя акции, представляващи 39,78% от капитала на публичното дружество. Йоанис Петрос Бонакис е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 и 3 от ЗППЦК, тъй като е акционер в „Акинита” АД, който притежава 30 % от капитала на Дружеството и е член на Съвета на Директорите на Дружеството. Интересът на Йоанис Петрос Бонакис към сделката се обуславя от посочените отношения с „Акинита” АД.

**Сотирис Петрос Воргиас** е акционер, притежаващ 1 073 800 бр. акции, представляващи 35,06% от капитала на „Винъс” АД. Той е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 и 3 от ЗППЦК, тъй като е акционер в „Акинита” АД, който притежава 70 % от капитала на Дружеството и е изпълнителен директор на Дружеството. Интересът на Сотирис Петрос Воргиас към сделката се обуславя от посочените отношения с „Акинита” АД.

Съгласно чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК акционерите Йоанис Петрос Бонакис и Сотирис Петрос Воргиас като заинтересувани лица по предложената сделка няма право да гласуват при вземане на решението по точка първа от дневния ред на общото събрание.

### III. Оценка на акциите – предмет на сделката:

С решение от 12.07.2011 г. Съветът на директорите на „Винъс” АД в изпълнение на изискванията на ЗППЦК възложи на Аксения Дочева, в качеството ѝ на независим експерт (за което е представена съответна декларация от лицето) оценката на акциите – предмет на предложената за одобрение сделка. Изготвената оценка е неразделно приложение към настоящия доклад.

### IV. Икономическа изгода на „Винъс” АД:


Съгласно оценката от независим експерт общата пазарна стойност на пакета от 217 000 бр. акции от собствения капитал на Ол Трейд АД е 1 035 858 лв. Със сключване на настоящата сделка Винъс АД има възможност да придобие пакета от 217 000 бр. акции за сумата 880 123.50 лв. Винъс АД ще получи акциите с 15,03% отстъпка от пазарната им стойност.

„Ол Трейд” АД притежава урегулирани поземлени имоти в землището на гр. Баня с обща площ 20 607 кв.м. и урегулирани поземлени имоти в землището на с. Хераково, общ. Божурище, обл. София с обща площ 16 197 кв.м. Очаква се цените на имотите, притежавани от „Ол Трейд” АД да се повишат в обозримо бъдеще, което от своя страна би довело до повишаване на стойността на придобития след сделката пакет от акции от Винъс АД, което предопределя икономическата изгода от сключването на сделката в този момент.

С оглед гореизложеното Съветът на директорите на „Винъс” АД счита, че предложената сделка е целесъобразна и предлага на общото събрание на акционерите на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” ЗППЦК да вземе решение за овластяването на Съвета на директорите за сключване на сделката по точка първа от дневния ред съгласно направеното предложение от Съвета на директорите.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ / BOARD OF DIRECTORS:**

  
Йоанис Бонакис / Ioannis Bonakis

  
Йоанис Сахинис / Ioannis Sachinis

  
Емануил Калайцакис / Emmanouil Kalaitzakis