

**Междинен докладна съвета на директорите на „Винъс“ АД  
за дейността на групата предприятия**

**за периода 01.04.2013 г. – 30.06.2013 г.**

**30 август 2013 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 на 08.02.2008 г. с ЕИК 175002913.

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

### **1.2. Акционери и контрол.**

Към 30.06.2013 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1 065 440 бр. акции, представляващи 34,79 % от капитала на Дружеството;
- СотирIOS Петрос Воргяс – притежаващ 828 800 бр. акции, представляващи 27,06 % от капитала на Дружеството;
- Захариас Коцимπος - притежаващ 705 000 бр. акции, представляващи 23,02 % от капитала на Дружеството;
- 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. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- Йоанис Петрос Бонакис – председател и изпълнителен член (изпълнителен директор) на СД;
- Йоанис Георгиос Сахинис – член на СД;
- Емануил Калайцакис – независим член на СД;

„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.

**2. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили и през второто тримесечие на 2013 г. Влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена групата предприятия през останалата част от финансовата година.**

**2.1 Дейността на групата предприятия през второто тримесечие на 2013 г. и с натрупване от началото на финансовата година.**

В изпълнение на изискванията на чл. 110, ал. 6 от ЗППЦК с вписване 20130228140331 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше отбелязано обстоятелството, че „ВИНЪС“ АД е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

„ВИНЪС“ АД изготви и представи в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2012 г. на надзорните органи и на обществеността.

През второто тримесечие и при спазване на нормативно определените срокове Дружеството изготви и представи в срок и годишния си финансов отчет на консолидирана база за 2012 г., както и приложенията към него, на надзорните органи и на обществеността.

През второто тримесечие на 2013 г. настъпи промяна в правото на глас на следните акционери:

- На 16.04.2013 г. Йоанис Бонакис се разпореди с 460 000 броя от притежаваните от него акции, в резултат на което към датата на изготвяне на настоящия доклад притежава 1 065 440 броя акции, равняващи се на 34,79 % от капитала на „ВИНЪС“ АД;
- На 16.04.2013 г. Сотирис Воргис се разпореди с 245 000 броя от притежаваните от него акции, в резултат на което към датата на изготвяне на настоящия доклад притежава 828 800 броя акции, равняващи се на 27,06 % от капитала на „ВИНЪС“ АД;

Посочените по-горе акции в общ размер на 705 000 броя бяха придобити от Захариас Коцимпос, в резултат на което към 16.04.2013 г. той притежава 23,02 % от капитала на „ВИНЪС“ АД.

На 17.04.2013 г. „ВИНЪС“ АД сключи с „Б Л. ЛИЗИНГ“ АД, с ЕИК 175043618, Договор за оперативен лизинг № OL15/17.04.2013 г., съгласно който „Б Л. ЛИЗИНГ“ АД предоставя на Дружеството за временно и възмездно ползване лек автомобил марка „Киа“, модел „Спортидж“, с № на шаси U5YPB815ADL308497. Договорът е сключен за срок от 48 месеца. Общата наемна цена съгласно договора е в размер на левовата равностойност на EUR 16 866.94, в това число първа наемна вноска в размер на EUR 4 656.34 и 48 месечни наемни вноски в размер на EUR 259.80.

През второто тримесечие на 2013 г. беше завършена процедурата по регулация на поземлен имот № 040004, находящ се в с. Хераково, като на 25.04.2013 г. в изпълнение на

договор от 02.07.2012 г. „АНБАЛ“ ЕООД, с ЕИК 130537690 предаде на „ВИНЪС“ АД документация, удостоверяваща извършеното урегулиране.

През разглеждания период „ВИНЪС“ АД закупи техника, осигуряваща водоснабдяване на земя, собственост на групата предприятия, както и посадъчен материал на обща стойност на BGN 18 000лв. във връзка с намерението на групата предприятия да осъществяват допълнителна дейност, а именно инвестиция в земеделско производство.

През второто тримесечие не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на групата предприятия.

През разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща загуба в размер на 9 хил. лева.

## **2.2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправена групата предприятия през останалата част от финансовата година.**

Основните рискове и несигурности, пред които е изправена групата предприятия са рискове, типични за сектора, в който то 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 групата предприятия могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на групата предприятия 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 групата предприятия 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 групата предприятия и стойността на неговия капитал.

***Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда.*** Групата предприятия може да бъде подложена на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от нея недвижими имоти, забавя 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 групата предприятия недвижими имоти, техните 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. Групата предприятия не може да гарантира, че ще успее да придобие желаните от тях 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.

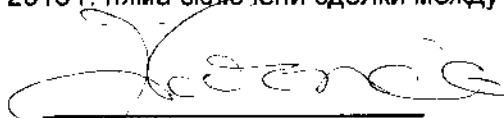
**Оперативен риск.** Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на групата предприятия или членовете на техния Съвет на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от 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](http://www.fsc.bg).

### 3. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През второто тримесечие на 2013 г. няма сключени сделки между свързани лица.



Йоанис Бонакис,

изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД

