

Междинен доклад за дейността
на “ВИНЪС” АД
за периода 01.10.2010 г. – 31.12.2010 г.

26 януари 2011 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 ЕИК 175002913.

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

1.2. Акционери и контрол.

Към 31.12.2010 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1 218 440 бр. акции, представляващи 39,78% от капитала на Дружеството;
- Сотирис Петрос Воргяс – притежаващ 1 073 800 бр. акции, представляващи 35,06% от капитала на Дружеството;
- Ангелос Йоанис Мойрагиас – притежаващ 337 750 бр. акции, представляващи 11,03% 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, както и настъпили през третото тримесечие на 2010 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 четвъртото тримесечие на 2010 г. и с натрупване от началото на финансовата година.

2.1.1. С решение на Съвета на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД от 30.12.2009 г. и във връзка с чл. 8, ал. 3 от Част III Правила за допускане до търговия, считано от 04.01.2010 г., акциите издадени от „Винъс“ АД бяха служебно преместени и се търгуват на Неофициален пазар на акции, Сегмент „Б“.

2.1.2. На 26.02.2010 г. беше подписан нотариален акт, по силата на който „Винъс“ АД придоби недвижим имот No. 16004 с площ 1 518 кв. м., находящ се в местност „РИДО“, в землището на с. Хераково, община Божурище, област София. Продажната цена на недвижимия имот в размер на 10,405.00 евро беше заплатена в уговорения тридесетдневен срок след подписване на нотариалния акт.

2.1.3. На 26.02.2010 г. беше подписан нотариален акт, по силата на който „Винъс“ АД придоби недвижим имот No. 16009 с площ 7 989 кв.м., находящ се в местност „РИДО“, в землището на с. Хераково, община Божурище, област София. Продажната цена на недвижимия имот в размер на 25,595.00 евро беше заплатена в уговорения тридесетдневен срок след подписване на нотариалния акт.

2.1.4. На 27.04.2010 г. бе проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Винъс“ АД в седалището на дружеството. На него бяха приети доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2009 г., годишен доклад на Одитния комитет за дейността на дружеството през 2009 г., прие отчета на директора за връзки с инвеститорите, както и доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г. Акционерите приеха годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г. и взеха решение отчетената загуба от дейността на дружеството за 2009 г. в размер на 32 хиляди лева да не бъде покривана и да бъде отнесена към пасива. Общото събрание на акционерите взе решение за промяна на адреса на управление и адрес за кореспонденция на дружеството, с оглед на което бяха приети и съответните изменения в Устава на „Винъс“ АД.

2.1.5. На 27.05.2010 г. беше подписан нотариален акт, по силата на който „Винъс“ АД продава на „ГАСТЕК“ АД недвижим имот, УПИ с номер I-040023, с площ 11 510 кв.м находящ се в село Хераково, местност Орозица, община Божурище, област София. Продажната цена на недвижимия имот в размер на 109 000 евро беше изцяло получена от дружеството по банков път преди подписването на нотариалния акт.

2.1.6. На 25.06.2010 г. „Винъс“ АД подписа Допълнително споразумение № 1 към Договор за овърдрафт №100-539/06.06.2007 г., сключен със „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД. С подписаното споразумение страните удължават сроковете за ползване, усвояване и издължаване на предоставения на „Винъс“ АД овърдрафтен кредит с 3 месеца, считано от 24.05.2010 г.

На 16.09.2010 г. Дружеството подписа Допълнително споразумение № 2 към Договор за овърдрафт №100-539/06.06.2007 г., сключен със „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД. Със споразумението страните са договорили удължаване на сроковете за ползване, усвояване и издължаване на предоставения на „Винъс“ АД овърдрафтен кредит с 1 месец, считано от 24.08.2010 г.

2.1.7. На 22.12.2010 г. беше подписан нотариален акт, по силата на който „Винъс“ АД продава на „ГАСТЕК“ АД недвижим имот, находящ се в село Хераково, местност Орозица, община Божурище, област Софийска, представляващ УПИ III- 160004, кв. 42, с площ от 1 480 кв. м. Продажната цена на недвижимия имот в размер на 14 500 EUR (четирнадесет хиляди и петстотин евро) без включен ДДС беше изцяло получена от дружеството по банков път преди подписването на нотариалния акт.

2.1.8. На 23.12.2010 г. Дружеството подписа Допълнително споразумение № 3 към Договор за овърдрафт №100-539/06.06.2007 г., сключен със „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД. Със споразумението страните са договорили удължаване на сроковете за ползване, усвояване и издължаване на предоставения на „Винъс“ АД овърдрафтен кредит, както следва: срокът за усвояване на средствата от кредита се удължава до 23.11.2011 г.; крайният срок за погасяване на кредита е до 24.11.2011 г.

С оглед дейността на Дружеството през разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща загуба в размер на 16 хил. лева и с натрупване за периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г. – загубата е в размер на 36 хил. лева.

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.



Иоанис Бонакис,
изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД