

**Междинен доклад на съвета на директорите на „ВИНЪС“ АД**  
**За дейността на групата предприятия**  
**за периода 01.10.2013 г. – 31.12.2013 г.**

**25 февруари 2014 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 31.12.2013 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 900 940 бр. акции, представляващи 29,42 % от капитала на Дружеството;
- Сотирис Петрос Воргяс – притежаващ 828 800 бр. акции, представляващи 27,06 % от капитала на Дружеството;
- Захариас Йоанис Коцимпос - притежаващ 869 500 бр. акции, представляващи 28,39 % 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 четвъртото 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 четвъртото 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 Вортиас 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 второто тримесечие „ВИНЪС“ АД закупи техника, осигуряваща водоснабдяване на земя, собственост на Дружеството, както и посадъчен материал на обща стойност на EUR 7 501 във връзка с намерението на Дружеството да осъществява допълнителна дейност, а именно инвестиция в земеделско производство.

През третото тримесечие на 2013 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД за 2013 г. (на 15.07.2013 г.), на което бяха представени 99.99 % от капитала на Дружеството. На ОСА бяха приети Доклада на управителните органи за дейността на Дружеството през 2012 г., Годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2012 г., Доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г., Годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г., Годишния консолидиран отчет за 2012 г., както и Отчета на Директора за връзка с инвеститорите. Акционерите приеха решение отчетената загуба за 2012 г. в размер на 190 хил. лева на индивидуална и 193 хил. лева на консолидирана база да не бъде покривана и да бъде отнесена в пасива. Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2012 г., а Григор Петков Кръстев беше избрана за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г. В изпълнение на изискванията на Наредба № 48 от 20.03.2013 г. ОСА утвърди разработената от Съвета на директорите Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

През третото тримесечие и при спазване на нормативно определените срокове Дружеството изготви и представи в срок и отчета на консолидирана база за второто тримесечие на 2013 г., както и приложенията към него, на надзорните органи и на обществеността.

През отчетния период акционерът Йоанис Бонакис прехвърли на акционера Захариас Коцимпос 164 500 броя от притежаваните от него 1 065 440 броя акции от капитала на „Винъс“ АД. В следствие на което, към 31.12.2013 г. Йоанис Петрос Бонакис притежава 900 940 броя акции, представляващи 29,42 % от капитала на Дружеството, а Захариас Коцимпос - 869 500 броя акции, представляващи 28,39 % от капитала на Дружеството.

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

През разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща загуба в размер на 46 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 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 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 нейния 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 предвиджаните. 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. Групата предприятия не може да гарантира, че ще успее да придобие желаните от нея 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 непоялно или неетично поведение на служителите на групата предприятия или членовете на техните Съвети на директорите. Групата предприятия ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с тяхната дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички директори са лица с доказана репутация и квалификация.

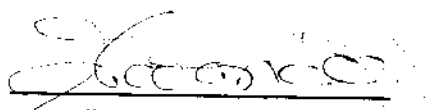
**Ценови риск.** Пазарната стойност на акциите на дружеството след регистрацията им на неофициалния пазар на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството

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 четвъртото тримесечие на 2013 г. няма сключени сделки между свързани лица.



**Йоанис Бонакис,**  
изпълнителен директор на „ВИНЪС“ АД