

„ В И Н Ъ С ” А Д**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

**3 0 6 2 5 0 0 О Б И К Н О В Е Н И П О И М Е Н Н И Б Е З Н А Л И Ч Н И
А К Ц И И С П Р А В О Н А Г Л А С**

ДАТА: 22 февруари 2008 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “ВИНЪС” АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ с Решение № 513-ПД от 15 май 2008 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.

Членовете на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	6
2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
3	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
4	РИСКОВИ ФАКТОРИ	10
4.1	Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	10
4.2	Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)	13
4.3	Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството	14
4.4	Системни рискове	15
5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	18
5.1	Данни за Дружеството	18
5.2	Историческа справка и развитие на дружеството	19
5.3	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на Дружеството	20
5.4	Инвестиции	21
6	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	23
6.1	Основни дейности	23
6.2	Описание на главните пазари, в които се конкурира емитента	23
6.3	Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството	24
6.4	Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	24
6.5	Основания за изявленията, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	24
7	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	25
8	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	26
8.1	Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.	26
8.2	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента.	27
9	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	28
9.1	Финансово състояние	28
9.2	Резултати от дейността	30
10	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	31
10.1	Информация за капиталовите ресурси на Дружеството (както краткосрочни, така и дългосрочни)	31
10.2	Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента	32
10.3	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента	33
10.4	Информация относно съществуващите ограничения върху използването на капиталови ресурси, които засягат дейността на емитента	33
10.5	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4 и 8.1.	33
11	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	34
12	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	35
12.1	Макроикономическа рамка	35
12.2	Пазар на недвижими имоти	37
12.3	Жилищни имоти	37
12.4	Ваканционни и вилни селища по Черноморието	39
12.5	Зимни курорти	41
12.6	Офис площи	42
12.7	Търговски площи	43
12.8	Индустриални имоти	44

12.9	Земеделска земя и парцели за застрояване	46
13	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	48
14	УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	49
14.1	Информация относно членовете на управителните органи и учредителите на Емитента	49
14.2	Учредители на “ВИНЪС” АД	50
14.3	Висши ръководители на “ВИНЪС” АД	52
14.4	Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. от този документ лица.	52
14.5	Образование, квалификация и относим професионален опит на членовете на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД	53
14.6	Декларации на членовете на Съвета на директорите “ВИНЪС” АД	55
14.7	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента	56
15	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	57
16	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	58
16.1	Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.	58
16.2	Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	58
16.3	Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.	58
16.4	Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.	58
17	ЗАЕТИ ЛИЦА	59
17.1	Брой на заети лица	59
17.2	Акционерни участия и стокови опции	59
17.3	Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента	59
18	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	60
18.1	Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента	60
18.2	Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на “ВИНЪС” АД или го контролират	61
19	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	62
20	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	63
20.1	Историческа финансова информация	63
20.2	Проформа финансова информация	63
20.3	Одитирана историческа финансова информация	63
20.4	Междинна и друга финансова информация	63
20.5	Политика по отношение на дивидентите	63
20.6	Съдебни и арбитражни производства	64
20.7	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	64
21	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	65
21.1	Акционерен капитал	65
21.2	Учредителен договор и устав	66
21.3	Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава	66
21.4	Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи	67
21.5	Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции	67
21.6	Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон.	68
21.7	Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане.	68

21.8	Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.	69
21.9	Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.	69
21.10	Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.	70
21.11	Основания за прекратяване на дружеството	71
22	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	71
23	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	72
24	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	72
25	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	72

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на акции на „ВИНЪС“ АД се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме. Инвеститорите могат да получат Проспекта на „ВИНЪС“ АД всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в офиса на емитента: адрес: град София, бул. –“Цар Освободител” № 25, ет. 1, ап. 3; телефон: (+359 2) 987 11 05; факс: (+359 2) 987 19 49; лице за контакт: Красимира Костадинова.

„ВИНЪС“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на Дружеството, са подробно представени на страници 10 и следващите от Регистрационния документ.

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на този Регистрационен документ е възложено на адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” и на Йоанис Бонакис – Изпълнителен директор на „ВИНЪС” АД.

Виктор Токушев, адвокат от адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” е отговорен за изготвянето на юридическата част от този регистрационен документ.

Йоанис Бонакис е отговорен за икономическата част от този регистрационен документ.

Членовете на Съвета на директорите на „ВИНЪС” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си на последната страница от този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Съставителите на финансовите отчети на Дружеството – “ТС-Одит консулт” ЕООД, отговарят солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор Валерия Василева – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Неразделна част от проспекта са приложенияте към същия декларации от съставителя на финансовите отчети и от одитора на Дружеството, с които тези лица декларират, че изготвените и одитирани финансови отчети не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Дружеството е учредено на 11.11.2005 г. На Общото събрание на акционерите е избирало за одитор на „ВИНЪС” АД за 2005 г., 2006 г. и 2007 г. дипломирания експерт счетоводител Валерия Василева, с диплома № 334, издадена от Института на дипломираните експерт счетоводители, с адрес гр. Благоевград, ул. “Трети Март” № 29. Валерия Василева е член на Института на дипломираните експерт счетоводители.

Представените към Регистрационния документ годишни финансови отчети на „ВИНЪС” АД за 2005 г., 2006 г. и 2007 г. са одитирани от избрания одитор.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани.

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Посочената по долу систематизирана финансова информация е въз основа приложените годишни финансови отчети за 2005 г. и 2006 г. и 2007 г. Приложените годишни счетоводни отчети са одитирани.

Таблица 1. Систематизирана финансова информация по години (в хиляди лева).

Показател	2007 г.	2006 г.	2005 г.
Приходи от основната дейност	-	-	-
Печалба/загуба от основната дейност	(-21)	(-11)	(-1)
Нетна печалба/загуба от дейността	25	(-12)	(-1)
Нетна печалба/загуба за периода на една акция (лв.)	0,01	-	-
Сума на активите	3 479	1 002	332
Нетни активи	3 075	1 002	331
Акционерен капитал	3 063	1 015	332
Брой акции (брой)	3 063	1 015	332
Дивидент на акция	-	-	-

Таблица 2: Коефициенти за ликвидност

Коефициенти	2007 г.	2006 г.	2005 г.
коефициент на обща ликвидност	3,47	-	332
(краткотрайни активи/текущи задължения)			
коефициент на бърза ликвидност	3,47	-	332
(краткосрочни вземания + финансови активи + парични средства/текущи задължения)			
коефициент на незабавна ликвидност	3,47	-	332
(краткосрочни вземания + парични средства/текущи задължения)			
коефициент на абсолютна ликвидност	0,87	-	332
(парични средства/текущи задължения)			

Коефициентите за ликвидност на „ВИНЪС” АД показват, че дружеството разполага с достатъчно краткотрайни активи, за да покрие задълженията си към отчетните периоди, поради което степента на риск предприятието да изпадне в състояние на невъзможност за посрещане на задълженията си е малка. През 2006 г. дружеството няма текущи задължения.

Таблица 3: Коефициенти за задлъжнялост

Коефициенти		2007 г.	2006 г.	2005 г.
1. Общо Задължения/Капитал	пъти	0,13	-	0,003
2. Общо Задължения/Активи	пъти	0,11	-	0,1
3. Общо Дългосрочни задължения/Активи	пъти	-	-	-

От данните в таблицата за задлъжнялостта е видно, че през разглежданите периоди дружеството може да покрие задълженията си с наличния капитал, като през 2006 г. „ВИНЪС” АД няма задължения.

4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на “ВИНЪС” АД, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за придобиване на акции на Дружеството.

“ВИНЪС” АД не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.

Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. След започване на дейността си Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите на този Регистрационен документ.

4.1 Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

Общи секторни рискове. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (земеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите

и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

В допълнение, забавен икономически растеж в страната или Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития ще доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени. Активите на Дружеството ще бъдат инвестирани в недвижими имоти и/или в дружества инвестиращи 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.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира приходи от продажба на придобитите от него имоти и/или дивиденди от дружества, инвестиращи в недвижими имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да се очаква повишение на цените на имотите в средносрочен и дългосрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване. Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на

ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем (а не за лично ползване). Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството ще се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти. Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключването на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия, както и инвестиране в дружества, притежаващи диверсифициран портфейл от недвижими имоти.

Рискове, свързани с повишената конкуренция. Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира, от една страна, с търсене на търговски, жилищни и офис площи и с висока степен на конкуренция от страна на инвеститори, строители и предприемачи, от друга. Съществуващата конкуренция може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по-специално незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. Същата тенденция, макар и с по-бавни темпове, се наблюдава на пазара на земеделска земя. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвращаемост на направените от Дружеството инвестиции може да намалее като няма гаранция, че повишената стойност на неговите активи ще бъде съответно отразена в цената на акциите.

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.

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.

Риск от непокрита от застраховки загуби. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения ще бъдат определяни от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Въпреки това, Дружеството ще бъде изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране. Дружеството възнамерява да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационен заем. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

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 неполярно 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.

4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството

Ценови риск. След регистрация на предлаганите акции на неофициален пазар на БФБ пазарната им стойност ще 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, включително от състоянието на световните капиталови пазари. В резултат на това, Дружеството не може да гарантира постигането или поддържането на определена цена на неговите акции. В определени моменти борсовата цена на акциите може да бъде значително по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

Риск от волатилност. До реализирането на настоящото публично предлагане и регистриране на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар на ценни книжа не съществуват публични котировки на тяхната цена, а след приемането им за търговия на регулиран пазар Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции като този в Р. България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и колебанията не могат да бъдат предвидени.

Ликвиден риск. Акциите на дружеството ще бъдат регистрирани за търговия на неофициален пазар на Българска фондова борса. Това не означава и Дружеството не може да гарантира, че за тези акции ще се развие активен пазар. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар. Ниската ликвидност може да доведе до подтискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сривове на пазара или за реализирането на капиталови печалби в желаните от инвеститорите момент.

Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите). Съгласно Устава на “ВИНЪС” АД Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции и чрез издаване на нови акции. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой

акции – досега издадените и придобитите чрез конвертиране на облигации). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди. Въпреки че “ВИНЪС” АД възнамерява да разпределя финансовия си резултат под формата на дивиденди, няма гаранция, че Дружеството ще успее да реализира желаната от инвеститорите годишна доходност. Размерът на дохода, подлежащ на разпределение, зависи от множество фактори – умението и професионализмът на управляващия екип да управлява инвестиционни проекти, наличие на оборотен капитал, равнище на пазарните лихвени проценти, икономическо развитие на страната и региона и др.

4.4 Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в законодателството. От определящо значение за дохода на акционерите на „ВИНЪС“ АД е запазването на текущия данъчен режим, а именно облагането на дивидентите с 5% данъчна ставка. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от този данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез издаване на емисии на ценни книжа и/или получаване на банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските

субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентоспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

Валутен риск. Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сривове в стойността на българския лев. Но фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск. Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

Р. България е стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството. Съществува известна степен на риск поради наличието на многопартийно коалиционно правителство, което води до забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите.

Други системни рискове. Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в

региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1 Данни за Дружеството

Юридическо и търговско наименование:	Наименованието на Дружеството е “ВИНЪС” АД (което се изписва на латиница “Venus” JSC). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента
Мястото и номер на регистрация:	“ВИНЪС” АД е учредено в Р. България, вписано е в Търговския регистър ¹ към Агенцията по вписванията с ЕИК 175002913.
Датата на учредяване:	“ВИНЪС” АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 11.11.2005 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.
Седалище и адрес на управление:	Дружеството има седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Цар Освободител“ № 25, ет. 1, ап. 3, а телефонът за връзка е: (+3592) 987 11 05.
Правна форма:	„ВИНЪС“ АД е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон ²
Приложимо право:	“ВИНЪС” АД осъществява дейността си съгласно законодателството на Р. България.
Важни събития:	“ВИНЪС” АД не е било преобразувано, не е било обект на консолидация, няма дъщерни дружества, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, не е извършвало промени в предмета си на

¹ Интернет адрес на Търговския регистър www.brra.bg (справка за актуалното състояние на дружеството се извършва по посочения ЕИК номер.)

² Търговски закон (В сила от 01.07.1991 г. Обн. ДВ. бр.48 от 18 Юни 1991г., посл. изм. ДВ. бр.104 от 11 Декември 2007г.)

дейност и няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения. Към момента дружеството е сключило договор за управление, описан по-долу.

5.2 Историческа справка и развитие на дружеството

Дружеството е 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. на Софийски градски съд, партиден № 99851 рег. 1, том 1334, стр. 166. „ВИНЪС” АД е учредено с капитал 429 000 лв., разпределен в 429 000 бр. винкулирани поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Дружеството има Съвет на директорите в състав: Йоанис Бонакис – Изпълнителен директор и Председател на СД, Йоанис Сахинис и Ираклис Константинос Рупас – членове на СД.

С решение № 2 от 17.10.2006 г. по ф.д. № 14375/2005 г. на СГС са вписани следните промени:

Увеличение на капитала на дружеството от 429 000 (четирисотин двадесет и девет хиляди) лева на 1 015 000 (едни милион и петнадесет хиляди) лева, чрез издаване на нови 586 000 (петстотин осемдесет и шест хиляди) броя винкулирани поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Акционерите – учредители Йоанис Бонакис, Анастасиос Дрепанополус, Ираклис Рупас и Йоанис Сахинис не записват акции от увеличението. Акциите се записват по равно от акционерите Димитриос Полихронос и “Акинита” АД.

С решение № 3 от 20.07.2007 г. по ф.д. № 14375/2005 г. на СГС са вписани следните промени:

Променя се вида на акциите на дружеството от винкулирани поименни акции на обикновени поименни безналични акции. Със същото решение се вписва и увеличение на капитала на дружеството от 1 015 000 (едни милион и петнадесет хиляди) лева на 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, разпределени в 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) броя обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, чрез издаване на нови 2 047 500 (два милиона четиридесет и седем хиляди и петстотин) броя обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Акционерите Атанасиос Михаил Дерпанопулос, Ираклис Константинос Спиридон Рупас и Атанасиос Периклис Герулас не записват акции от увеличението на капитала и са съгласни останалите петима акционери да запишат всички акции от увеличението, както следва: акционерът Димитриос Георгиос Полихронос да запише 780 000 бр. акции, акционерът “Акинита”

АД да запише 780 000 бр. акции, акционерът Ангелос Йоанис Мойрагиас да запише 195 000 бр. акции, акционерът Йоанис Георгиос Сахинис да запише 195 000 бр. акции и акционерът Йоанис Петрос Бонакис да запише 97 500 бр. акции.

С решението е заличен е като член на Съвета на директорите Ираклис Константин Спиридон Рупас и е вписан като член на Съвета на директорите Панагиотис Георгиос Гавресеас.

На 08.02.2008 г дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията съгласно Закона за търговския регистър.

На 19.02.2008 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър са вписани следните промени:

Заличен е като член на Съвета на директорите Панагиотис Георгиос Гавресеас и е вписан като член на Съвета на директорите Емануил Калайцакис.

5.3 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на Дружеството

Банка

Наименование: “Юробанк И Еф Джи България” АД
(предишно наименование “Пощенска банка” АД)

Седалище и адрес на управление: гр. София 1048, бул. Цар Освободител №14;

Дружество предоставящо инвестиционни консултации

Наименование: “Яспис” ЕООД

Седалище и адрес на управление: гр. София 1048, бул. Цар Освободител № 25, ет. 1, ап. 3

Правни консултанти

Относно изготвяне на този проспект

Наименование: Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници”

Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Бачо Киро” № 5, вх. Б, ап. 6;

Относно правното обслужване на Дружеството:

Наименование:	„Адвокатско съдружие Карастоянов, Митков и съдружници”
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. „Джеймс Баучър” № 28, ет. 3

Инвестиционен посредник

Тъй като с настоящото предлагане се цели допускане на акциите на Дружеството до търговия на регулиран пазар, „ВИНЪС” АД не е упълномощило инвестиционен посредник по предлагането.

5.4 Инвестиции

„ВИНЪС” АД е учредено на 11.11.2005 г. с предмет на дейност съгласно Устава: 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.

Към момента на съставяне на този Регистрационен документ „ВИНЪС” АД е извършило инвестиции в недвижими имоти (подробно описани в т. 8.1 по-долу) както следва:

През 2006 г.:

Недвижим имот	Площ	Стойност на придобиване по нотариален акт
Право на строеж за 10 апартамента и прилежащи към тях обекти, находящи се в жилищен комплекс „Виста”, гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”	Общо 714, 3 кв. м.	615 140, 08 лв.
Идеални части от недвижим имот, находящ се в гр. София, представляващ УПИ VIII – 1278 по плана на гр. София, район „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”	16.174%	55 479, 02 лв.

През 2007 г.

Недвижим имот	Площ	Стойност на
---------------	------	-------------

		придобиване по нотариален акт
Три поземлени имота в землището на с. Хераково, община Божурище	Общо 10.995 дка.	113 100 лв.

През 2008 г.

Недвижим имот	Площ	Стойност на придобиване по нотариален акт
Поземлен имот в землището на с. Хераково, община Божурище	Общо 3.00 дка.	18 000 евро
Поземлен имот в землището на с. Хераково, община Божурище	Общо 11,997 дка.	72 000 евро

За имотите, придобити през 2007 г. в с. „Хераково”, дружеството е извършило разходи в размер на 67 856 лв., включващи възнаграждение на брокери на недвижими имоти, нотариални такси, местни данъци и такси, възнаграждението на „Анбал” ЕООД, относно попълването на кадастралната основа и уреждане чрез подробен устройствен план за регулация и застрояване на притежаваните имоти. Разходите за имотите придобити през 2008 г. са в общ размер на 96 940,96 лв. и ще бъдат отразени в отчета за 2008 г.

„ВИНЪС” АД е акционер, притежаващ 19,89% от капитала на “Ол Трейд” АД, Булстат 173321964, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Цар Освободител” № 25, ет. 1, ап. 3. Капиталът на дружеството е разпределен в 980 000 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 4 лева. „ВИНЪС” АД притежава 195 000 броя акции от капитала на “Ол Трейд” АД на обща стойност 780 000 лв.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ дружеството няма инвестиции, които да са в процес на изпълнение – притежаваните от дружеството апартаменти са конструктивно завършени и притежават Акт 15.

Дружеството е извършило посочените инвестиции със собствени средства и заемни средства по отпуснат овърдрафтен кредит.

Освен посочените по-горе, Съвета на директорите на дружеството не е поемало твърди ангажименти и/или не е сключвало договори или влизало в преговори за бъдещи инвестиции.

6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 Основни дейности

6.1.1 Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

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.

Основните инвестиционни цели на Дружеството са: придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/или придобиване на дялове и акции от дружества инвестиращи в недвижими имоти.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на имотите, които то може да придобива, или процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в един имот или дружество или в дялове и акции на други дружества.

“ВИНЪС” АД не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или от дружество в сферата на услугите и с оглед на това няма въведени нови продукти или услуги.

6.2 Описание на главните пазари, в които се конкурира емитента

Инвестиционната политика на “ВИНЪС” АД е насочена към реализирането на проекти, свързани придобиване и продажба на недвижими имоти или придобиване на участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти. С оглед на това дружеството ще функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Р. България. Като се отчете широкият спектър на бъдещи инвестиционни проекти на дружеството, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Преки конкуренти на “ВИНЪС” АД на БФБ ще бъдат дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и останалите публични дружества с предмет на дейност покупка и продажба на недвижими имоти. От тези дружества за преки конкуренти на “ВИНЪС” АД могат да се приемат само тези които инвестират в недвижими имоти с цел препродажба и в завършени сгради с цел извличане на доход.

Дружеството е в процес на придобиване на недвижими имоти и все още не е реализирало приходи, с изключение на получени през 2006 г. приходи от лихви по отпуснат заем.

6.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството

Към настоящият момент не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на „ВИНЪС“ АД.

Подробна информация за рисковете на които е изложено дружеството може да бъде намерена на стр. 10 и следващите от този документ.

6.4 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Дейността на „ВИНЪС“ АД, описана в неговия предмет на дейност, не подлежи на специален лицензионен или разрешителен режим. Дейността на Дружеството не е зависима от патенти, лицензи, договори или нови производствени процеси. Доколкото към настоящия момент Дружеството не планира извършване на строителство и подобрения в придобиваните от него имоти, дейността му няма да бъде поставено в зависимост от издаване на строителни разрешения, удостоверения за въвеждане на сгради в експлоатация и други документи свързани със строителството.

6.5 Основания за изявленията, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Дружеството е учредено на 11.11.2005 г. и към момента „ВИНЪС“ АД е осъществило инвестиции в недвижими имоти и дружествата, посочени подробно в т. 5.4 и т. 8.1.

До момента Дружеството е реализирало основната част от стратегията си за развитие – придобиване на атрактивни недвижими имоти. Етапът на придобиване на недвижими имоти при подобни дружества се характеризира с несигурност и риск при реализация, поради нарастващите цени на недвижимите имоти и динамичния пазар. В този смисъл Дружеството притежава значителен потенциал за осигуряване на добра доходност на своите акционери при сравнително нисък инвестиционен риск.

Дружеството е придобило недвижимите имоти на цени, значително по-ниски спрямо настоящите пазарни цени. Положителното влияние на общия възходящ тренд на цените на имотите ще се изрази в увеличаване на потенциалната печалба от извършените инвестиции. Придобитите до момента имоти са разположени в перспективни райони с голям потенциал за развитие, респективно нарастване на цената на имотите. Бъдещото функционално предназначение на имотите е диверсифицирано, което минимизира риска при реализацията им.

7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група

“ВИНЪС” АД не е част от икономическа група съгласно определението за икономическа група, посочено в § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

Трябва да се има предвид, че „ВИНЪС“ АД притежава 19,89% от капитала на „Ол Трейд“ АД.

Йоанис Бонакис като акционер, който притежава 7,64% на сто от капитала на “ВИНЪС” АД, притежава пряко 24.03% от капитала на „Ол Трейд“ АД.

Дъщерни дружества

“ВИНЪС” АД няма дъщерни дружества.

8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ “ВИНЪС” АД притежава следните дълготрайни материални активи:

Недвижими имоти (апартаменти), находящи се в гр. София, жилищен комплекс „Виста”, - район „Лозенец”, УПИ VIII – 1278 по плана на гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”. Апартаментите са завършени на етап груб строеж и са получили Акт 15.

Таблица 4.

№	апартамент	Цена (лв.)	Площ		Обща площ (кв.м)
			апартамент	Мазе/таван	
1	A_4	44 753,48	64,43	5,35	71,78
2	A_1	44 753,48	64,43	5,35	71,78
3	A_2	57 441,92	83,61	5,96	89,57
4	A_3	57 441,92	83,61	5,96	89,57
5	A_8	58 000,00	64,14	6,56	70,73
6	A_9	72 540,00	64,14	7,41	71,55
7	A_12	76 410,00	64,14	10,95	75,09
8	A_7	72 900,00	80,83	7,97	88,80
9	A_6	72 900,00	80,83	7,96	88,79
10	A_5	58 000,00	64,14	6,56	70,73
11	идеални части от терена	55 479,02	16,174 %	_____	16,174 %

През 2007 г. и 2008 г. „ВИНЪС” АД е придобило пет недвижими имота в землището на с. Хераково, община Божурище, местност “Орозица”, както следва:

Таблица 5.

№	Недвижим имот	Цена (лв.)	Площ (дка.)
---	---------------	------------	-------------

1	Ливада	19 500 лв.	1,998
2	Ливада	35 100 лв.	2,999
3	Ливада	58 500 лв.	5,998
4	Ливада	35 205 лв.	3,000
5	Пасище	140 819, 76 лв.	11,997

Разходите по придобиване на имота с площ от 3 дка. в с. „Хераково” са в размер на 19 523,41 лв. Разходите по придобиване на пасище с площ 11,997 дка са в размер на 77 417,29 лв. г.

На 07.12.2007 г. „ВИНЪС” АД е сключило договор с „Анбал” ЕООД в, съгласно който последното приема да организира в срок до 6 месеца от подписването на договора попълването на кадастралната основа и урегулиране чрез подробен устройствен план за регулация и застрояване на поземлените имоти собственост на „ВИНЪС” АД, находящи се в с. Хераково, община Божурище, местност Орозица. Възнаграждението на „Анбал” ЕООД е в размер на 22 000 евро без ДДС, която сума трябва да бъде изплатена в срок до 31.12.2007 г.

Към датата на изготвяне на регистрационния документ има учредени тежести върху притежавани от „Винъс” АД дълготрайни материални активи. Върху 10 апартамента с балансова стойност 694 хил. лв., находящи се в гр. София, местност „Витоша – ВЕЦ – Симеоново”, притежавани от дружеството е учредена договорна ипотека като обезпечение по по предоставен овърдрафтен кредит от „Юробанк И Еф Джи България” АД (предишно наименование „Пощенска банка” АД). Размерът на отпуснатия овърдрафт е 400 000 евро със срок на погасяване 06.06.2008 г., като е включена и клауза за евентуално удължаване на срока на кредита. Дължимата от емитента годишна лихва е тримесечен Eurobor + 3,5 пункта договорна надбавка годишно.

8.2 Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента

Към настоящият момент няма данни за съществуващи екологични проблеми свързани с недвижимите имоти, притежавани от дружеството.

9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1 Финансово състояние

Информацията от финансовите отчети се основава на одитираните годишни отчети за 2005 г., 2006 г. и 2007 г.

Таблица 6. Информация от годишните счетоводни баланси в хил. лв.

Баланс	2007 г.	2006 г.	2005 г.
Активи			
Дълготрайни материални активи	604	945	-
Дългосрочни финансови активи	1474	-	-
Общо дългосрочни активи	2 078	945	
Краткосрочни вземания	1 048	50	-
Парични средства	353	7	332
Общо краткосрочни активи	1 401	57	332
Сума на актива	3 479	1 002	332

Пасиви			
Основен капитал	3 063	1 015	332
Неразпределена печалба/непокрита (загуба)	12	(12)	(1)
Общо собствен капитал	3 075	1 002	331
Общо дългосрочни пасиви	-	-	-
Краткосрочни задължения	404	-	1
Общо краткосрочни пасиви	404	-	1
Сума на пасива	3 479	1 002	332

През 2007 г. Дълготрайните активи на дружеството нарастват значително в сравнение с предходния период вследствие направените инвестиции в капитала на „Ол трейд” Ад и направените авансови вноски по договор за строителство на апартаменти. Краткосрочните активи на емитента нарастват значително през 2007 г. поради отпуснатия от дружеството заем в размер на 1 033 000 лв. „Винъс” АД има сключен

договор за овърдрафт с EFG Eurobank, като задълженията по него възлизат на 401 000 лв.

Таблица 7. Информация от отчета за приходите и разходите в хил. лв.

Отчет за приходите и разходите	2007 г.	2006 г.	2005 г.
РАЗХОДИ			
Административни разходи	(21)	(11)	(1)
Нетни финансови разходи	47	(1)	-
Загуба от дейността	21	(11)	(1)
счетоводна печалба/загуба	26	(12)	(1)
разходи за данъци	(1)		-
Финансов резултат за годината	25	(12)	(1)

ПРИХОДИ			
Приходи от лихви	56	-	-
Общо приходи	56	-	-

Приходите на дружеството са формирани от получената лихва по отпуснатия от дружеството лихвен заем в евро на „Акинита” АД. Разходите на дружеството включват основно дължимите от „Винъс” АД лихви, банкови такси и комисиони.

Таблица 8. Информация от отчета за паричните потоци в хил. лв.

Парични потоци	2007	2006	2005
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Плащания на доставчици	(76)	(13)	-
2. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	85	-	-
3. Получени лихви	(3)	-	-
4. Платени суми по данък върху добавената стойност	-	(50)	-
5. Други постъпления /плащания - нето	1	-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	7	(63)	-
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	(181)	(945)	-

2. Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	(171)	-	-
3. Предоставени заеми	(978)	-	-
4. Инвестиции в асоциирани предприятия	(780)	-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	(2 110)	(945)	-
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	2 049	683	332
2. Постъпления от заеми	1 528	-	-
3. Изплатени заеми	(1 128)	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	2 449	683	332
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	346	(325)	332
Д. Парични средства в началото на периода	7	332	-
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	353	7	332

9.2 Резултати от дейността

До момента на изготвяне на Регистрационния документ, Дружеството е реализирало основната част от стратегията си за развитие – придобиване на атрактивни недвижими имоти, които да осигурят потенциал за доходност на акционерите. Информация за придобитите имоти – вж. т. 8.1. по-горе.

Няма значими фактори, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които да са оказали или оказват съществено влияние върху приходите от дейността на дружеството.

През разглеждания период няма съществени изменения в приходите от основна дейност. Дружеството има реализирани приходи единствено от лихви по отпуснат от него заем.

За 2005 г. и 2006 г. дружеството е реализирало загуба, съответно от 1 000 лв. и 12 000 лв. През 2007 г. Реализираният финансов резултат от дружеството е печалба в размер на 25 000 лв.

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на “Винъс” АД ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството, е разгледан по-подробно в т. “Рискови фактори” на стр. 10 и следващите от Регистрационния документ.

10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1 Информация за капиталовите ресурси на Дружеството (както краткосрочни, така и дългосрочни)

Към 31.12.2007 г. “ВИНЪС” АД разполага с парични средства в размер на 353 хил. лева.

При придобиването на недвижимите имоти, посочени по-горе дружеството се е финансирало от акционерния си капитал и чрез отпуснатия овърдрафтен кредит. Към момента вписания и внесен капитал на „ВИНЪС” АД е 3 062 500 лв. Промените във вписания капитал на „ВИНЪС” АД от учредяването му до момента са посочени в т. 5.2 по-горе.

Към момента „ВИНЪС” АД ползва външно финансиране под формата на овърдрафт. Дружеството има сключен договор за овърдрафт с „Българска пощенска банка” АД (сегашно наименование „Юробанк И Еф Джи България” АД) в размер на 400 000 евро. Съгласно договора крайният срок за издължаване на всички суми по кредита е 06.06.2008 г. Към датата на изготвяне на проспекта по овърдрафт сметката в „Юробанк И Еф Джи България” АД „Винъс” АД разполага с 241 095, 90 евро, като съответно използваната част от овърдрафта е в размер на 158 904 евро. Част от средствата по отпуснатия овърдрафт са използвани през 2008 г. за закупуване на двата недвижими имота в с. Хераково – пасище с площ 11,997 дка. на стойност 72 000 евро и ливада с площ 3 000 дка на стойност 18 000 евро, както и за разходите свързани с придобиването на имотите, включително, но не само разходи за възнаграждение на брокери на недвижими имоти, адвокатски хонорари, нотариални такси и други местни данъци и такси.

В следващата таблица са представени показатели за ликвидност, рентабилност, финансова автономност и задлъжнялост на Дружеството на база одитирани финансови отчети за 2005, 2006, 2007 г.

Таблица 9.

Хил. лв.	2007 г.	2006 г.	2005 г.
Акционерен капитал	3 063	1 015	332
Собствен капитал	3 075	1 002	331
Приходи от продажби	-	-	-
Печалба/загуба	25	(12)	(1)
Привлечен капитал	404	-	1
Краткотрайни активи	1 401	57	332

Краткотрайни пасиви	404	-	1
Обща ликвидност	3,47	-	332
Бърза ликвидност	3,47	-	332
Рентабилност на собствения капитал	0,01	(0,01)	(0,004)
Рентабилност на привлечения капитал	0,06	-	(0,002)
Коефициент на финансова автономност	7,61	-	331
Коефициент на задлъжнялост	0,13	0	0,003

От данните в таблицата за задлъжнялостта е видно, че през разглежданите периоди дружеството може да покрие задълженията си с наличния капитал. През 2006 г. дружеството няма отчетени задължения, поради което те не оказват влияние на резултата.

Дружеството няма информация относно ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително биха могли значително да засегнат пряко или косвено неговата дейност.

Използваните източници на финансиране за периода 2005-2007 г. са средства от направените увеличения на капитала през 2006 и 2007 г., както и краткосрочни заемни средства. През 2007 г. дружеството е използвало краткосрочни заемни средства в размер на 1 528 000 лв.(вкл. отпуснат овърдрафтен кредит от „Юробанк И Еф Джи България” АД), от които към 31.12.2007 г. са изплатени 1 128 000 лв., като остатъчното салдо по сметката представлява отпуснатия овърдрафт в размер на 400 000 (вж. за справка Отчет за паричните потоци към 31.12.2007 г.).

10.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента

През 2006 г. нетният паричен поток от инвестиционна дейност на „Винъс” АД е отрицателен, тъй като дружеството инвестира в закупуването на правото на строеж върху 10 апартамента и прилежащите им терени, като стойността на направената инвестиция е 945 хил. лв. Увеличение бележи нетният паричен поток от финансова дейност, вследствие на направено увеличение на капитала през 2006 г. от 332 хил. лв. на 683 хил лв.

Данните за паричните потоци от инвестиционна и финансова дейност на „Винъс” АД през 2007 г. бележат съществена промяна в сравнение с предишните периоди. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателен, като изменението през 2007 г. в сравнение с 2006 г. е със 123 %, дължащо се основно на направените инвестиции в капитала на „Ол Трейд” АД и предоставените заеми. Ръстът в нетния паричен поток от финансова дейност през 2007 г. се дължи основно на увеличението

на капитала на дружеството от 1 015 хил. лв. на 3 063 хил лв., посредством издаването на нови 2 047 500 акции с номинална стойност 1 лев всяка. След направените инвестиции през 2007 г. в размер на 2 110 хил лв., вследствие на увеличението на капитала и привлеченото допълнително финансиране, дружеството завършва годината с нетен позитивен поток от 346 хил.лв.

10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента

Освен със собствени средства, „ВИНЪС” АД ще финансира своята дейност, в това число и инвестициите в недвижими имоти с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- банкови кредити;
- емитиране на облигации;
- увеличение на капитала;

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите (придобиване на недвижим имот и/или придобиване на дялове и акции от дружества инвестиращи в недвижими имоти). Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

10.4 Информация относно съществуващите ограничения върху използването на капиталови ресурси, които засягат дейността на емитента

Към настоящият момент Устава на „ВИНЪС” АД не предвижда ограничения за ползването на капиталови ресурси.

10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4 и 8.1.

Придобитите от „ВИНЪС” АД недвижими имоти, посочени в т. 5.4 и т. 8.1. са изплатени изцяло и към момента дружеството не е поемало твърди ангажименти и/или не е сключвало договори или влизало в преговори за бъдещи инвестиции.

11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

“ВИНЪС” АД не е извършвало и не възнамерява да извършва развойна дейност.

12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в този регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

Агенция за Икономически Анализи и Прогнози - www.aeaf.minfin.bg;

Институт за пазарна икономика – www.ime.bg;

Национално сдружение недвижими имоти - <http://nsni.bg/bg/estates.php>;

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Портал за недвижими имоти - www.imoti.net;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

Колиърс Интернешънъл България - www.colliers.com/Markets/Bulgaria;

и други цитирани по-долу в текста;

12.1 Макроикономическа рамка

Дейността на „ВИНЪС” АД е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в Р. България.

Извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес (съгласно доклада на Световната банка, Международната финансова корпорация и ПрайсУотърхаус и Купърс, Р. България е поставена на първо място сред 178 страни в класацията по успешни данъчни реформи през 2006-2007 година) и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Според макрорамката на бюджет 2008 г. се очаква брутният вътрешен продукт да достигне 61.7 млрд. лв., а реалният му растеж да бъде 6.4%.

Заложените политики в бюджета се характеризират най-общо със запазване на данъчното облагане на същите нива като през тази година (въвеждането на пропорционален данък върху личните доходи до голяма степен се компенсира от високите акцизи върху някои стоки и услуги). Като цяло очакваните приходи ще

достигнат около 44.1% от прогнозирания БВП през 2008 г., което е повишение спрямо 2007 г.

Инфлацията в бюджета е пресметната на база на хармонизирания индекс на потребителските цени и е предвидено тя да бъде около 6.9% средно за 2008 г. Това означава с 0.5 процентни пункта по-нисък темп отколкото през 2007 г., като най-високите стойности би трябвало да се наблюдават в началото на годината. Предвид високия ефект на базата от тази година и очакваното успокояване на темпа на нарастване на цените на хранителните стоки в световен мащаб това развитие е възможно да се реализира на практика.

Дефицитът по текущата сметка представлява основанието на правителството за поддържането на бюджетен излишък в размер на поне 3% от БВП. През 2008 г. тази цел е предварително поставена, докато през предходната официалната цел беше за излишък под 1%, но неофициалната беше за поне 3% от БВП.

Началото на 2008 г. "Фич" е потвърдила дългосрочния кредитен рейтинг в чужда и местна валута и краткосрочния кредитен рейтинг в чужда валута на България ('BBB'/BBB+), но е преразгледа перспективата от стабилна на отрицателна за дългосрочни кредити в чужда и местна валута. Като основна и единствена причина агенцията посочва огромния размер на дефицита по текущата сметка.

Повишението на дефицита по текущата сметка обаче се съчетава с понижаване на дела на преките чуждестранни инвестиции в БВП, като се прогнозира техният размер да бъде почти непроменен в номинално изражение.

Таблица 10. Основни макроикономически показатели за 2007 и 2008 г.

Показател	2007	2008
БВП - текущи цени (млн. лв.)	54 864	61 711
БВП - реален растеж	6.4%	6.4%
Хармонизирана инфлация		
В края на годината	9.3%	4.5%
Средна за периода	7.4%	6.9%
Валутен курс (лв./щ.д.)		
В края на годината	1.41	1.40
Средногодишен	1.44	1.40
Текуща сметка (млн. евро)	-5 898	-6 914.3
В процент от БВП	-21%	-21.9%

Преки чуждестранни инвестиции (млн. евро)	4 655.4	4 738.5
В процент от БВП	16.6%	15%

Източник: Доклад по закона за държавния бюджет 2008 г.

12.2 Пазар на недвижими имоти

Пазарите на недвижими имоти най-често се класифицират по два основни критерия: вид на имота и географско местонахождение.

Видовете имоти са земеделска земя, урегулирани поземлени имоти за застрояване, жилищни имоти, офиси, търговски имоти, индустриални имоти и други. Под географски критерий най-често се разбира регион, град, местност и т.н.

В България през последните няколко години са се обособили три географски зони, които концентрират основната активност относно недвижимите имоти. Това са:

- Големите градове (София, Пловдив, Бургас и Варна);
- Черноморското крайбрежие;
- Зимните курорти (Банско, Пампорово и Боровец).

България остава един от най-динамично развиващите се пазари на недвижими имоти в Европа. Индексът REMI (индекс на недвижимите имоти и инвестиционната активност на българският пазар) е въведен през септември 2002 г. от национално сдружение "Недвижими имоти", което е пълноправен член на FIABCI (Международната федерация за недвижими имоти), с подкрепата на American Chamber of Commerce. За периода 2002 – април 2006 индексът REMI отчита ръст в цените на имотите от близо над 100 %, което показва динамичното развитие на пазара.

12.3 Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най-голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарасналите доходи на населението и засиленият интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителният ръст на ипотечното кредитиране. Много банки вече разполагат с достатъчно ресурси и адекватна капиталова структура за да предложат кредити със срокове до 20 години, поради което значително беше подобрен достъпа до ипотечно финансиране. Всичко това доведе до няколкократно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

През последната година се наблюдава тенденция за поскъпване на жилищата в областните градове. Цените в Бургас и Варна отбелязват значително нарастване през

последната година и вече догонват тези в София. Това динамично развитие се дължи на комбинацията от няколко фактора. От една страна, в тези градове има естествени ограничения за предлагането. Добрите места в центъра на Варна и Бургас или в хубави квартали са недостатъчни. Градоустройствените норми в тези градове също предполагат по-ниско строителство, следователно и по-малко предлагане на жилищни имоти. От друга страна налице е значително нарастване на местното търсене. През последните години, много хора от по-малките градове и села по черноморското крайбрежие са продали свои поземлени имоти, поради което разполагат със значителен финансов ресурс. За повечето от тях покупката на жилище в големия град е приоритет при наличието на средства. В допълнение на горе-посоченото може да се добави и силното развитие на туристическата индустрия по българското Черноморие.

Таблица.11. Средни пазарни цени на жилища за 2007 г. (лв/м²)

Областни градове	Средни цени		Индекс <u>2006 г.</u> 2007 г.
	2006 г.	2007 г.	
ОБЩО	846.52	1091.24	128.9
Благоевград	797.88	1 038.08	130.2
Бургас	1 227.04	1 442.08	177.5
Варна	1 316.00	1 762.63	133.9
Велико Търново	811.08	968.92	119.5
Видин	587.58	802.28	136.5
Враца	637.83	825.13	129.4
Габрово	620.88	771.92	124.3
Кърджали	628.75	727.88	115.8
Кюстендил	459.21	601.58	131.0
Ловеч	540.01	646.13	119.6
Монтана	641.25	778.67	121.4
Пазарджик	588.42	720.63	122.5
Перник	656.00	918.21	140.0
Плевен	769.50	1 004.46	130.5
Пловдив	940.29	1 143.17	121.6

Разград	558.21	744.17	133.3
Русе	895.67	1 262.00	140.9
Силистра	416.67	640.29	138.7
Сливен	670.21	822.17	122.7
Смолян	712.20	839.52	117.9
София-столица	1 341.79	1 813.17	135.1
София	411.71	488.14	118.6
Стара Загора	914.58	1 144.75	125.2
Добрич	589.38	743.75	126.2
Търговище	586.01	845.46	144.3
Хасково	740.63	922.71	124.6
Шумен	675.96	819.46	121.2
Ямбол	591.21	683.47	115.6

Източник: Национален Статистически Институт (НСИ)

Прогнозите на агенциите за недвижими имоти са, че поскъпването ще продължи, но със значително по-бавни темпове, като в много райони ще се достигне до стабилизиране около сегашните нива. Сред основните фактори, които ще влияят върху цените на жилищата, са ръстът и легализирането на доходите (чрез въвеждането на плоския данък, и други данъчни мерки), масовото предлагането на достъпни ипотечни кредити, лихвените равнища по тях и съотношението на разходите за покупка на имот пред алтернативата за наемането му.

Новото строителство продължава да е основното предлагане на пазара, като в резултат на нарастване на предлагането времето за продажба на жилище се удължи, а процентът на продажби „на зелено” намаля. Очакванията през следващата година пазарът да се развива по подобие на 2007 г., предлагането да продължи да изпреварва търсенето, постепенно да се стабилизира и все повече да се сегментира.

12.4 Ваканционни и вилни селища по Черноморието

Високият инвеститорски интерес към притежаване на имот тип „втори дом” с цел почивка или с цел евентуална бъдеща печалба към тях доведе до динамично развитие в изграждането на ваканционни селища и застрояването на нови територии с обекти от този тип. Предпочитаните райони за изграждането на подобен род селища са предимно морските курорти – Златни пясъци, Слънчев бряг, Свети Влас, Равда, Созопол, Приморско. Според агенциите за недвижими имоти към момента интерес към

имотите в планинските курорти проявяват предимно инвеститори от Великобритания и Ирландия, докато към тези по Черноморието – предимно инвеститори от Русия от държавите нови членки на ЕС. През втората половина на 2007 г. засилващо влияние на пазара на жилищни имоти по Черноморието имаха купувачи от Полша. Положителното развитие на икономиката и там е довело до значително покачване цените на местните недвижими имоти. Много хора сега имат възможност да придобият ваканционен имот в чужбина и/или търсят да повторят успешния опит от инвестирането в недвижими имоти. Повечето поляци се чувстват културно и социално близки до българите, което допълнително спомага за силния интерес към България.

Доходността от наеми при ваканционните имоти варира между 5% - 7%.³ За миналата година от целия обем продадени имоти на пазара, включително и земя, около 30% са ваканционни. Британците са били най-активни в покупките на ваканционни имоти у нас като в момента те правят около 60% от инвестициите. Наред с тях се увеличава и броят на други чуждестранни инвеститори от Германия, Русия, Полша и Австрия.

Таблица 12. Средни цени за продажба на апартаменти в курортни селища (евро на кв. м.)

Район	цена II тримесечие 2007 г.
Слънчев бряг	650-2240
Свети Влас	590-2500
Несебър	550-1800
Каварна	550-1700
Поморие	500-2300
Созопол	505-2200
Златни пясъци	900-1800

Източник: Colliers International (www.colliers.com)

Наблюдаващата тенденция към все по-голямото презастрояване и липсата на подходящи терени на бреговата ивица, предполага по-голямата част от предприемачи да се насочат към терените, намиращи се на няколко километра от бреговата линия и със запазена природа. Влияние върху развитието на ваканционното строителство ще

³ Харис Менелау, управляващ директор на консултантската и брокерска компания Best of Bulgaria, 26.02.2007.; www.imoti.net

има плановете за ограничаване на строителството в част от териториите на страната включени в „Натура 2000“.

Въпреки голямото предлагане на ваканционни имоти, интересът на чуждитестранните инвеститори се запазва с оглед ниските цени, сигурността заради присъединяването на Р. България към ЕС и бързо развиващата се туристическа индустрия. Позитивно влияние върху развитието на туристическия сектор и ваканционните имоти е възможността страната да се превърне в голф дестинация, предвид изграждащите се игрища.

12.5 Зимни курорти

Този географски сегмент обхваща основно Банско, Пампорово и Боровец. През идните години е възможно да се развият и други, по-малки центрове за зимни спортове в Стара планина, Витоша и други. Много от наблюденията относно Черноморското крайбрежие са валидни и при зимните курорти. Близостта до големи плажове е заменена от близост до ски писти и съоръжения (лифтове, влекове и др.). В зимните курорти обаче е възможно частни инвеститори да финансират изграждането на ски писти и съоръжения, докато по морето още не се е случвало създаване на плажна ивица да бъде финансирано с частни средства. Подходящите места за построяване на сгради са естествено ограничени, както и по морето. Развитието на недвижимите имоти в този географски сегмент също се определя от туристическата индустрия. Различие идва от възможността имотите да се използват целогодишно. Това е и основната причина цените на жилищни имоти в зимните курорти да са средно с 20% по-високи от тези по морето.

Трябва да се има предвид, че и трите зимни курорта са относително по-малки като обем спрямо Черноморието. Поради тази причина цените се влияят по-лесно от появата на повече предлагане. Понякога започването на един комплекс с площ от 30,000 квадратни метра може да преобърне баланса между търсене и предлагане, което да доведе до спад в цените.

През 2007 се запази тенденцията предлагането в зимните курорти на надвишава търсенето. В резултат на строителния бум броят на леглата в Банско, Пампорово и Боровец се е увеличил с над 10 хил. и вече надминава 50 хил., което е 25% ръст само за година. Същевременно по данни на основните туроператори броят на чуждите туристи, които се очаква да дойдат на ски в България, в най-добрия случай ще достигне миналогодишния. Причините за задържането са споменът за безснежната зима 2006/2007 и презастрояването. С най-бързи темпове строителството се развива в Банско където през 2007 г. ще има 13-14 хил. легла, спрямо около 9 хил. за 2006 г.

Таблица 13. Средни цени за продажба на апартаменти в зимните курорти (евро на кв. м.)

Район	цена II тримесечие 2007г.
Банско	640-2650
Боровец	500-1270
Пампорово	670-1825

Източник: Colliers International www.colliers.com

Въпреки забавянето в сегмента на зимните курорти след края на сезона се очаква и стартиране на проекта „Супер Боровец”, като близостта на Боровец до столицата остава най-голямото му предимство пред другите зимни курорти.

12.6 Офис площи

София е най-големият пазар за офис площи. Столицата съсредоточава централната държавна администрация и голяма част от сектора на услугите, което е важен фактор, определящ търсенето на офис площи. Развитието на пазара на пазара на офис сгради в страната се определя основно от тенденциите в София, предвид по-голямата концентрация на международни компании в столицата. През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании-наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в периферията на града, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем, тъй като това позволява на клиентите определена гъвкавост и мобилност, а и поддръжката при този вариант е значително по-евтина.

Общите офис-площи в София са се повишили с 10% през първото полугодие на 2007 г., според изследване на Colliers International Bulgaria. Размерът на офиси клас А и клас Б се е повишил до 606 500 кв. м., от които 42% от ново-построените 52 000 кв.м са разположени в крайните квартали, следвани от 31% в широк център и 27% в центъра. Новото строителство продължава да е концентрирано в покрайнините. По-голямата част се извършва по Цариградско шосе, бул. България, бул. Никола Вапцаров и Бизнес Парк София. Към момента 447 500 кв.м офис пространство клас А и Б се изгражда в София и 75% от което е разположено в крайните райони. По-голямата част от него ще бъде завършено между 2008 и 2010 г. Свободните за отдаване под наеми офиси, като процент от общите такива са се запазили непроменени при ниво от 5.1%, като

повишението им в покрайнините на града е било компенсирано от спада в централните части⁴.

През 2007 г. се наблюдава значително нарастване на заетостта на офисите от клас А и слабо нарастване на предлагането. Към октомври заетостта на офис площите в София от клас А е 75%, а за клас В и С в, зависимост от местоположението им, е 83% и 88%⁵. Причината е в нарасналото търсене, от една страна, на първокласни офис площи от страна на български и чужди компании, а от друга – в ограниченото предлагане на изградени вече офис сгради.

Годишната доходност от инвестициите в офис площи в София в момента остава висока, сравнено с тази в столиците на другите държави от Централна и Източна Европа. През 2006 г. по данни на Colliers тя е била в границите 9.5-13%, докато в градове като Прага и Будапеща годишната доходност се изчислява на 7-7.5 %, а в Букурещ – около 9,5%. Равнището на наемите също нараства, макар и по-бавно от продажните цени, макар и да остава все още по-ниско от средните за региона.

12.7 Търговски площи

Пазарът на търговски площи в момента се развива под влияние на нарастващото строителство на молове. С трите изградени мола в София (Mall of Sofia, City Center Sofia, Sky City) общата отдаваема площ достига до 105 500 кв. м. Тези успешни проекти доведоха до стартиране на редица нови и през последната година започна строителство на такива обекти в Бургас, Варна, Плевен, Пловдив и други по-малки градове. Варна оформя много конкурентен пазар за инвеститори и фирми, изграждащи търговски центрове, с пет проекта разположени в радиус от километър. Два от тях, Phone Mall и Mall Varna, вече са в напреднал етап на изграждане, планирани да бъдат завършени през 2008 г. Изграждането на Mall Plovdiv във вторият най-гъсто населен български град също е започнало, като завършването му също е планирано за следващата година. Търговските площи остават най-динамичния сегмент от пазара на недвижими имота, като доходността от тях е между 7- 7,5%⁶.

По отношение на търговските площи за продажба на луксозни бутикови и модни стоки по-голямата част от търговията е концентрирана в центъра на големите градове и по основните транспортни артерии. Продажба на подобни помещения е по-скоро рядкост, като собствениците им предпочитат да ги отдават под наем. Сериозно влияние върху наемните цени и цените на продажба на тези обекти оказват и изградените или изгражданите молове. Предпочитаните търговски улични локации в София продължават да поддържат най-високи наеми от € 20 - € 125 на кв.м. на месец срещу едва € 30 - € 55 на кв.м. на месец в търговските центрове и моловете, както посочва

⁴ www.imotibg.com; www.colliers.com;

⁵ www.imoti.net; eltaconsult.com

⁶ www.colliers.com

докладът на Colliers. Цените зависят от местоположението на обекта, транспортно-комуникационната връзка, височината и квадратурата на обекта и др. Близки до тези в столицата са цените във Варна и Пловдив.

Таблица 14. Средни цени наемите в София (евро на кв. м.)

Локация	Цени за наеми на кв. м/месец
Молове и търговски центрове	30-55
Главни търговски улици	20-125
Търговски площи в жилищни комплекси	3-35
Търговски складове	8-20

Източник: Colliers International (www.colliers.com)

Сегментът на големите магазини за търговия на дребно премина през значителен ръст през 2007 г. Както и през 2006 г., Kaufland остана главният участник на пазара. Немската верига отвори нови хипермаркети в Русе, и започна изграждането на нови 5 в Монтана, Пазарджик, Перник, Плевен и втори в Русе. Била и Техномаркет откриха магазини в Ямбол и Димитровград, което реализираха вече в Пазарджик, Сливен и Шумен. Също така Била откри и магазин в Разград. Технополис и Mr. Bricolage също продължават развитието на си, като през 2007 г. изградиха нови магазини, които формират силен търговски център в Добрич. Също така през март 2008 г. Метро очаква да открие петият си хипермаркет в България с площ 53 000 кв.м във Велико Търново. Новият участник на този сегмент от пазара през 2007 година е Baumax. Австрийската верига „направи си сам” изгради първият си магазин в Пловдив точно както Kaufland. Компанията планира да открие магазини в 15 различни места из страната. Вторият открит магазин вероятно ще бъде в Стара Загора.

12.8 Индустриални имоти

Постепенно логистичните и индустриални площи се превръщат в активен и атрактивен сегмент на пазара на недвижими имоти и все повече влизат в полезрението на инвеститорите. Пазарното проучване на Colliers International за втората половина на 2007 г. включва няколко проекта с площи за отдаване под наем в строеж или в крайна фаза на планиране. Тези проекти ще променят с течение на времето съществуващата в момента диспропорция между индустриални площи, които се ползват от собствениците им и площи, които се изграждат според спецификациите на наемателите. Към края на юни 2007 г. индустриалните площи за отдаване под наем в района на София са 160,000 кв.м или 13% от общите налични площи. Наемите на висококачествени, съвременни индустриални площи остават стабилни в границите между € 3.8 и € 5.5 на кв. м. на месец.

В момента в столицата има 1,2 милиона квадратни метра индустриални площи, в Пловдив - 450 хил. кв. м, а във Варна - 300 хил. кв. м. Проекти за изграждане на още стотици хиляди квадрата са в процес на реализация. Този обем включва складови площи, производствени съоръжения и флекс сгради (с офисни части или други видове пространства). По-голямата част от тези площи са направени по поръчка за конкретните нужди и изисквания на собственика. Липсата на спекулативни проекти, предлагащи готови за наем пространства е причината почти да липсват свободни площи в сегмента. Такива има главно сред по-старите индустриални обекти, които се нуждаят от значително реновиране или цялостно обновяване. Нивата на наемите за новопостроени сгради са се стабилизирани между 3,8 и 5,5 евро на кв. м на месец (между 45,6 и 66 евро/кв. м годишно), в зависимост от локацията и инфраструктурата на разположение. Наемите за първокласни логистични площи започват от 3,8 евро/кв. м във Видин и стигат до 5,5 евро/кв. м в столицата и във Варна, а в Пловдив и Бургас средният наем е 5 евро/кв. м., в складовете от по-нисък клас са между 1,5 и 3,5 евро/кв. м.

Икономическият ръст у нас през последните години и увеличеният обем преки чуждестранни инвестиции е довел до засилено търсене на модерни индустриални площи. Компании от логистичния сектор, търговци, дистрибутори и производители се очаква да разширят дейностите си в България и всички те ще се нуждаят от модерни съоръжения, тъй като съществуващите не са в състояние да посрещнат нуждите им. Прогнозата на Colliers International е, че целият инвентар от индустриални площи ще продължи да расте с бързи темпове, успоредно с увеличаващото се търсене. Това се отнася, както за строежите по поръчка, така и в още по-голяма степен за спекулативните проекти. Търсенето на качествени обекти ще се засили и поради изискванията на ЕС за складиране на определени стоки. В столицата интересът на инвеститорите ще се концентрират главно в две посоки на изток покрай околновръстното шосе и между автомагистралите "Тракия" и "Хемус", а на запад покрай Европейски транспортен коридор №10.

В момента, въпреки големия си потенциал, тези сегменти са изостанали като развитие в сравнение с пазара на жилища, офиси и търговски помещения. Предимствата на инвестициите в подобен вид имоти са сравнително бързата възвращаемост, пониската цена на земята в сравнение с тази, използвана за жилищни и търговски нужди, ниска себестойност на строителството, дългосрочни договори за наем и гарантирана заетост на площите. Според агенциите за недвижими имоти нормата на печалба при индустриалните площи варира между 10% на сто. С развитието на сектора и увеличаването на предлагането на качествени индустриални площи се очаква доходността да спадне под 10%.⁷

⁷ www.colliers.com

12.9 Земеделска земя и парцели за застрояване

Тенденцията за повишаване на цените на земеделската земя се запази и през 2007 г., като ръстът достигна 30-40 % поради влизането на страната в Европейския съюз и повишеното търсене на имоти. Сред районите, в които търсенето е по-активно от предлагането, са Североизточният, Югоизточният и Южен Централен. Най-развит пазар на земеделски земи за целия период от 2000 до 2006 г. е отчетен за Североизточния район, където са над 50% от регистрираните продажби, показват данните на САПИ. За 2006 година в североизточния район са реализирани 30 на сто от покупко-продажбите при средна цена от 220 лв. за дка и тя е по-висока с 26 на сто спрямо равнищата на 2005 година. Най-високи ценови нива са отчетени в Южния централен район, където средната за района пазарна цена е 368 лева за декар, а най-висока единична цена е постигната в Североизточния район над 500 лева за декар (подобни сделки вече са факт в региона на Добрич). Цените на наемите на земеделски земи в България в парични изражения са около 60 на сто от тези в ЕС. Равнището на арендните плащания през 2006 година е 7-10 лв. за дка при 3-5 лв. за дка през 2005 година. През 2006 година в Североизточна България например арендата е достигала до 15-20 лв. за дка.

През миналата година по данни на Министерството на земеделието и продоволствието са сключени 92 хиляди сделки за 900 хиляди дка земя. Средната пазарна цена достига 200 лв. за дка, или това спрямо равнището на 2005 година е с близо 20 на сто повече.

Цените на земеделските земи в България са 4-5 пъти по-ниски в тези от ЕС, но едва ли до 3-4 години те ще се изравнят. Към момента обаче се счита за малко вероятно цената им да се повиши рязко и бързо да се доближи до стойностите в ЕС, тъй като при настоящите законови и икономически условия експлоатирането на земеделска земя е недостатъчно ефективно, а често пъти е дори нерентабилно, поради сравнително малкия размер на земеделските площи и факта, че възможностите да се комасират достатъчно големи площи, удовлетворяващи изискванията на съвременното земеделие, са ограничени. С постепенното увеличаване на ефективността на земеделското производство може да се очаква постепенно нарастване и на цените на земеделските земи в страната.

Следва да се вземат под внимание и субсидиите в рамките на 15-20 лв/дка, които ще получават земеделските стопани през първата година от членството ни в ЕС. Съветът за европейска интеграция вече е определил схемите на плащане и минималните площи, които трябва да бъдат обработвани. Всяка следваща година парите ще нарастват, защото ще се увеличава процентът от общата сума на преките плащания, която получават страните членки. За първата година страната ни ще получи едва 25% от общата сума, до 2010 г. тя ще нараства с 5% годишно, и едва през 2016 г. ще

получаваме 100% от директните плащания. Сумирани, всички тези фактори обуславят и плавния ръст на цената на земеделската земя.

Урегулирани поземлени имоти за застрояване.

Този вид имоти е сред най-рисковите, но може да предостави висока доходност. Счита се, че местоположението е най-важният фактор относно стойността на недвижимите имоти. Земята е единствения необходим „материал“ в бизнеса с недвижими имоти, който има крайна величина и може да се изчерпа сравнително бързо.

„Добрите места“ не са много и ако се купи навреме такова място може да се постигне съществена доходност само от последваща препродажба.

Предлагането на УПИ за застрояване зависи главно от географски и регулаторни фактори. В дългосрочен план, градоустройствените планове на населените места позволяват да бъдат добавяни парцели за застрояване към вече съществуващите. Местата, подходящи за построяване на офиси или жилища в центъра на големите градове са или изчерпани или вече са адекватно оценени. Все още има възможности за изграждане на големи търговски и развлекателни комплекси, най-често на мястото на незавършени строежи или извън центъра на градовете. Има достатъчно предлагане на парцели за построяване на индустриални имоти.

13 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът няма да представя прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

14 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

“ВИНЪС” АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на “ВИНЪС” АД се състои от три физически лица. Съгласно изискванията на член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не по-малко от една трета от членовете на съвета на директорите на Дружеството да бъдат независими.

14.1 Информация относно членовете на управителните органи и учредителите на Емитента

14.1.1 Съвет на директорите на “ВИНЪС” АД:

Име:	Йоанис Петрос Бонакис;
Служебен адрес:	гр. София, бул. „Цар Освободител” № 25, ет. 1, ап. 3; телефон: 987 11 05;
Функции:	Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД;
Основни дейности извън Емитента:	<p>Йоанис Бонакис е акционер, притежаващ 24% от капитала на „Ол Трейд” АД, Булстат 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;</p> <p>Йоанис Бонакис е акционер, притежаващ 25% от капитала на „Акинита” АД, Булстат 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;</p> <p>Йоанис Бонакис участва в управлението на следните търговски дружества:</p> <p>„Яспис” ЕООД, БУЛСТАТ 175392413, регистрирано по ф. д. № 16411/2007 г. на Софийски градски съд, със седалище и</p>

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;

Име: **Йоанис Георгиос Сахинис**
Служебен адрес: гр. София, бул. „Цар Освободител” № 25, ет. 1, ап. 3; телефон: 987 11 05;
Функции: член на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД;
Основни дейности извън Емитента: независим финансов консултант

Име: **Емануил Калайцакис**
Служебен адрес: гр. София, бул. „Цар Освободител” № 25, ет. 1, ап. 3; телефон: 987 11 05;
Функции: член на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК;
Основни дейности извън Емитента: Емануил Калайцакис е управляващ директор на „AIDOM Pharmaceuticals“;

14.2 Учредители на “ВИНЪС” АД

„ВИНЪС” АД е учредено на 11.11.2005 г. и вписано в регистъра на търговските дружества към СГС на 23.12.2005 г. Дружеството е учредено с капитал 429 000 лв., разпределен в 429 000 бр. винкулирани поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка. Капиталът на дружеството е изцяло внесен към датата на регистрацията му. Аксиите са записани от учредителите – пет физически лица и едно юридическо лице, както следва:

Име: **Йраклис Константинос Спиридон Рупас**
Брой акции с право на глас: 78 000 броя;
Процент от гласовете в ОСА: 18,18% от гласовете в Общото събрание на Емитента;

Име: **Йоанис Георгиос Сахинис**
Брой акции с право на глас: 58 500 броя;
Процент от гласовете в ОСА: 13,64% от гласовете в Общото събрание на Емитента;

Име: **Атанасиос Михаил Дерпанопулос**
Брой акции с право на глас: 58 500 броя;
Процент от гласовете в ОСА: 13,64% от гласовете в Общото събрание на Емитента;

Име: **Димитриос Георгиос Полихронос**
Брой акции с право на глас: 78 000 броя;
Процент от гласовете в ОСА: 18,18% от гласовете в Общото събрание на Емитента;

Име: **Харидимос Константинос Янирис**
Брой акции с право на глас: 78 000 броя;
Процент от гласовете в ОСА: 18,18% от гласовете в Общото събрание на Емитента;

Наименование: **„Акинита” АД, БУЛСТАТ № 131200206**
Брой акции с право на глас: 78 000 броя;
Процент от гласовете в ОСА: 18,18% от гласовете в Общото събрание на Емитента

Следните промени са настъпили в броя на акциите, притежавани от акционерите с над 5% от акциите на Емитента през последните 3 (три) години:

- На 31.10.2006 г. “Акинита” АД прехвърля на Ангелос Мойрагиас 86 000 броя акции капитала на Емитента;
- На 31.10.2006 г. “Акинита” АД прехвърля на Йоанис Бонакис 11 500 броя акции капитала на Емитента;

- На 31.10.2006 г. Димитриос Полихронос прехвърля на Ангелос Мойрагиас 86 000 броя акции капитала на Емитента;
- На 31.10.2006 г. Димитриос Полихронос прехвърля на Йоанис Бонакис 11 500 броя акции капитала на Емитента;
- На 16.01.2007 г. Йоанис Бонакис прехвърля на Анастасиос Герулас 23 000 броя акции капитала на Емитента;
- На 11.06.2007 г. Йраклис Рупас прехвърля на “Акинита” АД 78 000 броя акции капитала на Емитента;
- На 20.06.2007 г. Йоанис Сахинис прехвърля на Йоанис Бонакис 58 500 броя акции капитала на Емитента
- На 05.12.2007 г. Ангелос Мойрагиас прехвърля на Сотирос Воргиас 29 500 броя акции капитала на Емитента

Всички посочени по-горе прехвърления са извършени по номиналната цена на акциите.

От учредяването на “ВИНЪС” АД до датата на изготвяне на този регистрационен документ капиталът на дружеството е увеличаван два пъти. Към момента капиталът на „ВИНЪС“ АД е 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, разпределени в 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) броя поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Относно информация за промяната на акционерното участие вж. т. 5.2. „Историческа справка и развитие на дружеството” и т. 18 „Мажоритарни акционери” по-долу.

14.3 Висши ръководители на “ВИНЪС” АД

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на “ВИНЪС” АД е назначил по трудов договор Красимира Йорданова Костадинова на длъжност Директор за връзки с инвеститорите. Красимира Йорданова има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Красимира Йорданова е завършила Икономическия университет – Варна (2005 г.) и има магистърска степен по “Международни икономически отношения” от СА “Димитър Ценов” – гр. Свищов.

14.4 Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. от този документ лица.

Членовете на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД нямат родствени връзки помежду си.

14.5 Образование, квалификация и относим професионален опит на членовете на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД

Йоанис Петрос Бонакис

Образование:

Висше образование, по „Chemical Engineering”, National Technical University of Athens (N.T.U.A), 1991 г;

MBA Finance and Management – Hellenic Institute of Business Management, 1997 г.;

Относим професионален опит:

В периода 1995 г. до 2000 г. е Изпълнителен директор на „Viem Austria Oil” S.A.

В периода 2001 г до 2006 г. е член на Съвета на директорите на „Prelium Securities” Jsc. (Атина, Р. Гърция). Дружеството е основано през 2000 г. и е член на Athens Stock Exchange и Athens Derivatives Exchange и с 0,4% дял на базата на търгуван обем е сред трийсетте най-големи брокерски къщи в Гърция. Дружеството предлага широк спектър от услуги в областта на финансиите и инвестициите и управлението на активи.

Йоанис Бонакис, като член на Съвета на директорите на „Акинита” АД притежава 4 г. опит в управлението на недвижими имоти. Дружеството е изградило обекти с РЗП над 6 000 кв. м.

Данни за участията през последните 5 г.:

Йоанис Бонакис през последните пет години е участвал в управлението на следните дружества:

„Viem Austria Oil” S.A., Р. Гърция – Изпълнителен директор 1995 – 2000 г.;

„Prelium Securities” JSC., Р. Гърция – член на Съвета на директорите 2001 – 2006 г.

За настоящите участия на Йоанис Бонакис вж. стр. 46 и сл.

Йоанис Георгиос Сахинис

Образование:

Висше образование, Business Management of City of London Polytechnic, 1982;

Магистърска степен, Marine Business Management of City of London Polytechnic, 1985;

Относим професионален опит:

От 1992-1994 г. е акаунт мениджър в Nuntius Securities, Гърция.

От 1994-1997 г. е акаунт мениджър в Emporiki Securities, Гърция.

От 1997-2001 г. е член на Съвета на директорите на Prooptiki Star Brokerage, Гърция.

От 2001 до 2005 г. е акаунт мениджър в Team Finance Investment Company.

Данни за участия през последните 5 г.:

няма.

Емануил Калайцакис

Образование:

Висше образование, “Marketing Management”, American College of Greece – Degree College, BSC in Business Administration, 1995 г.

Относим професионален опит:

В периода 03.1991 – 12.1991 г. е търговски консултант в “INFORM” S.A.

В периода 1992 г. – 1998 г. е търговски представител в “GALDERMA HELLAS” S.A.

В периода 1999 г. – 2002 г. е търговски директор в “GALDERMA HELLAS” S.A. В периода 2003-2004 година е продуктов мениджър в “GALDERMA HELLAS” S.A.

От 03.2004 г. до сега е Изпълнителен директор на „AIDOM Pharmaceuticals“. Дружеството е вносител, дистрибутор, търговец и собственик на международни и

гръцки търговски марки в областта на фармацевтиката и FMGG.

Данни за участията през последните 5 г.: Емануил Калайцакис е Изпълнителен Директор на „AIDOM Pharmaceuticals“ от Март 2004 г.

14.6 Декларации на членовете на Съвета на директорите “ВИНЪС” АД

Йоанис Петрос Бонакис

С подписването на този документ Йоанис Бонакис декларира, че не е осъждан за измама през последните пет години, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Йоанис Бонакис декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Йоанис Бонакис декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Йоанис Бонакис декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

Йоанис Георгиос Сахинис

С подписването на този документ Йоанис Сахинис декларира, че не е осъждан за измама през последните пет години, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Йоанис Сахинис декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Йоанис Сахинис декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Йоанис Сахинис декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

Емануил Калайцакис

С подписването на този документ Емануил Калайцакис декларира, че не е осъждан за измама през последните пет години, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Емануил Калайцакис декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Емануил Калайцакис декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Емануил Калайцакис декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

14.7 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента

Не са налице и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД и Директора за връзки с инвеститорите в това им качество и техните частни интереси и/или задължения. По отношение на сделките със свързани лица вж. т. 19.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица в съответствие с което членове на Съвета на директорите да бъдат избрани като такива.

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите Йоанис Бонакис и Йоанис Сахинис притежават общо 14,01% от капитала на “ВИНЪС” АД. Подробности за притежаваните от членовете на директорите участия вж. т. 14.2 и т. 18.1.

“ВИНЪС” АД не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

15 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

“ВИНЪС” АД е учредено на 11.11.2005 г. и е вписано в регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд на 23.12.2005 г.

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. Като независим член Емануил Калайцакис ще получава възнаграждение след получаване на публичен статут на Дружеството. Размера на възнаграждението на независимия член ще бъде определен на редовното Общо събрание на акционерите за 2008 г.

По решение на Общото събрание на акционерите на “ВИНЪС” АД при добри финансови резултати може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от печалбата на дружеството за съответната година.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за представяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството е назначило по трудов договор Красимира Йорданова за Директор връзки с инвеститорите с определено месечно възнаграждение в размер на 110 лв.

16 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1 Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.

Първият Съвет на директорите на „ВИНЪС“ АД е избран на учредителното събрание, проведено на 11.11.2005 г. с мандат 3 години. Подробна информация за промените в състава на Съвета на директорите на дружеството вж. т. 5.2. по-горе.

Към момента мандата на членовете на Съвета на директорите на „ВИНЪС“ АД е както следва:

Йоанис Бонакис - избран с мандат от 3 години, считано от 25.12.2005 г. Мандатът му изтича на 25.12.2008 г.

Йоанис Сахинис - избран с мандат от 3 години, считано от 25.12.2005 г. Мандатът му изтича на 25.12.2008 г.

Емануил Калайцакис – довършва мандата на предходния член на Съвета на директорите, мандатът му изтича на 25.12.2008 г.

Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

16.2 Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Не е предвидено изплащане на компенсация или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

16.3 Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.

Към настоящият момент дружеството не е учредило одитен комитет или комитет за възнагражденията.

16.4 Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.

С решение на Съвета на директорите от 03.12.2007 г. е приета Програма за добро корпоративно управление, основана на Кодекса на корпоративно управление на БФБ – София и принципите за корпоративно управление приети от страните членки на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Информация за прилагането и изпълнението на програмата от страна на дружеството ще бъде включена в годишния доклад за управлението и дейността на „ВИНЪС“ АД и ще бъде публикувана с годишния финансов отчет.

17 ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1 Брой на заети лица

Към момента на изготвянето на този документ на трудов договор във “ВИНЪС” АД няма назначени служители по трудов договор, освен Директор за връзки с инвеститорите (вж. т. 14.3.)

17.2 Акционерни участия и стокови опции

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите Йоанис Бонакис и Йоанис Сахинис притежават акции на “ВИНЪС” АД, както следва:

- **Йоанис Петрос Бонакис**, притежаващ паспорт № АВ2966307, издаден на 16.12.2006 г. Размер на участието – 234 000 броя акции с право на глас, представляващи 7,64% от капитала;
- **Йоанис Георгиос Сахинис**, притежаващ паспорт № АВ0439998, издаден на 21.09.2006 г. Размер на участието – 195 000 броя акции с право на глас, представляващи 6,37% от капитала;

Освен посочените по-горе, други служители, в това число и тези заемащи ръководна длъжност не притежават ценни книжа или опции върху ценни книжа на „ВИНЪС” АД.

17.3 Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

18 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1 Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента

Към датата на изготвяне на този документ „ВИНЪС” АД е емитирало 3 062 500 броя безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, които предоставят еднакви права на акционерите. Акционери в дружеството са шест физически и едно юридическо лице.

Към момента нито един от акционерите не упражнява контрол върху “ВИНЪС” АД по смисъла на §1, т. 13, б. „а” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Към момента на изготвяне на този документ не са известни договорености, действията на които могат да доведат до промяна в контрола на дружеството.

Акциите на „ВИНЪС” АД са безналични и са регистрирани в „Централен депозитар” АД. Към момента акционери в дружеството са следните лица:

- **„Акинита” АД**, Булстат 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. Размер на участието – 1 131 500 броя акции с право на глас, представляващи 36,95% от капитала. „Акинита” АД се контролира от Сотирос Петрос Воргиас, които притежава 75% от капитала. Останалите 25% се притежават от Йоанис Бонакис.
- **Димитриос Георгиос Полихронос**, притежаващ паспорт № АВ1942341, издаден на 11.11.2006 г. Размер на участието – 1 053 500 броя акции с право на глас, представляващи 34,40% от капитала;
- **Ангелос Йоанис Мойрагиас**, притежаващ паспорт № АВ7129095, издаден на 09.03.2007 г. Размер на участието – 337 500 броя акции с право на глас, представляващи 11,02% от капитала;
- **Йоанис Петрос Бонакис**, притежаващ паспорт № АВ2966307, издаден на 16.12.2006 г. Размер на участието – 234 000 броя акции с право на глас, представляващи 7,64% от капитала;
- **Йоанис Георгиос Сахинис**, притежаващ паспорт № АВ0439998, издаден на 21.09.2006 г. Размер на участието – 195 000 броя акции с право на глас, представляващи 6,37% от капитала;
- Останалите акционери във „ВИНЪС” АД **Сотирос Воргиас, Анастасиос Дерпанопулос и Анастасиос Герулас** притежават общо под 5% от капитала на дружеството, а именно 58 000 и 23 000 и 29 500 броя акции.

18.2 Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на “ВИНЪС” АД или го контролират

18.2.1 Информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

„Акинита” АД като акционер, който притежава пряко 36,95 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, притежава пряко или непряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружествата:

- „Парселс” ЕООД, регистрирано по ф. д. № 6786/2006 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Освободител”, № 25, ет. 1, ап. 1. „Акинита” АД е едноличен собственик на капитала на дружеството.
- „Солид Арт ” ООД, Булстат 130558752, регистрирано по ф. д. № 7119/2001 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Освободител”, № 25, ет. 1, ап. 1. Размер на участието – 26 дяла, представляващи 52% от капитала.
- „Сън Сити 03” ДЗЗД, Булстат 175424380. Размер на участието 12%.

Димитриос Георгиос Полихронос като акционер, който притежава пряко 34,40 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, притежава над 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните дружества:

- “Zenith Energy” JSC. - Размер на участието 43% от капитала на дружеството.

Димитриос Георгиос Полихронос не притежава акционерно участие над 5 на сто в други дружества, освен посоченото по-долу:

- “Polaris” Jsc.-размер на участието - 20.375% от капитала на дружеството.

18.2.2 Информация за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

„Акинита” АД като акционер, който притежава пряко 36,95 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, не участва в управлението на други юридически лица по смисъла на чл. 114б, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

Димитриос Георгиос Полихронос участва в управлението на следните дружества:

- Председател на Съвета на директорите на “Polaris” Jsc;
- Председател на Съвета на директорите на “Ekokistiria Sofadon” Jsc;
- Зам.-председател на съвета на директорите и Изпълнителен директор на “Viopol” Jsc.

19 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

От своето учредяване Емитента е сключил следните сделки със свързани лица:

Договор за управление, сключен на 02.01.2008 г. между „ВИНЪС“ АД и „Яспис“ ЕООД, Булстат 175392413. Йоанис Бонакис в качеството си на Изпълнителен директор и акционер, притежаващ 7,64% от капитала на „ВИНЪС“ АД и същевременно представляващ „Яспис“ ЕООД.

По силата на този договор „Яспис“ ЕООД с оглед на нуждите и изискванията на „ВИНЪС“ АД ще предоставя следните услуги и консултации: Стратегическо планиране и развитие на дейността; финансово планиране; разработване и развитие на проекти за инвестиране в недвижими имоти; ИТ и административно обслужване; инвестиционни съвети и консултации; планиране и анализ на доходността от притежаваните недвижими имоти и др. Договорът се сключва за неопределен срок и се прекратява с тримесечно писмено предизвестие. За предоставените услуги „ВИНЪС“ АД ще плаща годишна такса в размер на 30 000 евро, без ДДС и 11% без ДДС от годишното нарастване на чистата стойност на имуществото на Дружеството, съгласно консолидираните финансови отчети. Договорът е сключен въз основа на решение единодушно прието от Общото събрание на акционерите на „ВИНЪС“ АД, проведено на 01.12.2007 г. Общото събрание е овластило Изпълнителния директор Йоанис Бонакис да сключи договор за управление с „Яспис“ ЕООД, като е определило и размера на възнаграждението на дружеството.

„Акинита“ АД, като акционер притежаващ 36,95% от капитала на „ВИНЪС“ АД е свързано лице по сделката с покупко-продажбата на недвижимите имоти, притежавани към настоящият момент от „ВИНЪС“ АД, с изключение на поземлените имоти в с. Хераково. Информация за конкретните недвижими имоти, техния размер и цена на придобиване е посочена в т. 8.1 по-горе.

„ВИНЪС“ АД е предоставило на свързаното лице „Акинита“ АД, лихвен заем в евро. Заемът е с фиксирана лихва в размер на 8% на годишна база и е платим при поискване. Към 31.12.2007 г. дължимите от „Акинита“ АД суми възлизат на 1 033 хил. лв., от които 56 хил. лв. лихви.

20 ФИНАНSOBA ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1 Историческа финансова информация

Като приложение към този Регистрационен документ са представени одитираните годишни финансови отчети за 2005 г., 2006 г., и 2007 г. и одиторските доклади към тях.

20.2 Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са на лице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3 Одитирана историческа финансова информация

Представената по т. 22.1 историческа финансова информация е одитирана.

20.4 Междинна и друга финансова информация

До датата на регистрационния документ Дружеството не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на дружеството, с изключение на плащанията посочени в т. 20.7. по-долу.

20.5 Политика по отношение на дивидентите

През последните 3 финансови години "ВИНЪС" АД не е разпределяло дивидент. Съгласно Устава на дружеството дивидент се разпределя по решение на Общото събрание и при спазване на действащото законодателство.

Дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и задълженията на дружеството съгласно баланса му.

Дивидентите се изплащат в тримесечен срок от датата на провеждане на годишното отчетно събрание. Разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Относно рисковете свързани с изплащане на дивиденти вж. стр. 14.

20.6 Съдебни и арбитражни производства

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на “ВИНЪС” АД.

20.7 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството след датата на изготвяне на финансовия отчет към 31.12.2007 г. (одитиран), с изключение на следното:

В периода след 31.12.2007 г. е платило възнаграждение по договора с „Яспис” ЕООД (информация за размера и условията на плащане на възнаграждението вж. т. 19 по-горе). На 20.02.2008 г. дружеството е платило корпоративен данък в размер на 1359,83 лв. На 22.02.2008 г. „ВИНЪС” АД е придобило поземлен имот в с. Хераково (вж. т. 5.4 и т. 8.1) на стойност 18 000 евро. Разходите по придобиване на имота, като нотариални и други такси, възнаграждение на адвокати и брокерска комисионна са в размер на 19 523,41 лв. На 14.03.2008 г. дружеството е придобило поземлен имот – пасище в с. „Хераково” на стойност 72 000 евро, като разходите по придобиването му са в размер на 77 417,7 лв. Средствата, с които са направени инвестициите са от овърдрафтен кредит отпуснат от “Юробанк И Еф Джи България” АД.

21 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1 Акционерен капитал

Брой на емитираните акции:	Капиталът на “ВИНЪС” АД е в размер на 3 062 500 лева, разпределен на 3 062 500 броя обикновени безналични акции с право на глас.
Брой на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но ненапълно изплатени	Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.
Номиналната стойност на акция:	Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.
Брой на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината:	С решение № 3 от 20.07.2007 г. по ф.д. № 14375/2005 г. на СГС капиталът на дружеството е увеличен от 1 015 000 (един милион и петнадесет хиляди) лева на 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, разпределени в 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) броя обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, чрез издаване на нови 2 047 500 (два милиона четиридесет и седем хиляди и петстотин) броя обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Информация относно историческото развитие на дружеството, в това число и промяната на капитала вж. т. 5.2.
Акции, които не представляват капитал:	Дружеството не е емитирало подобни акции.
Брои, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента:	Дружеството не притежава собствени акции. “ВИНЪС” АД няма дъщерни дружества.

Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка:

Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции:

История на акционерния капитал, промени, за периода обхванат от историческата финансова информация:

Към настоящият момент дружеството не е емитирало подобни ценни книжа.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на “ВИНЪС” АД. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно. “ВИНЪС” АД не е част от икономическа група.

Капиталът на дружеството е 3 062 500 лв. и е увеличаван два пъти от учредяването на “ВИНЪС” АД до момента, както следва: от 429 000 лв. на 1 015 000 лв. и от 1 015 000 на 3 062 500 лв., чрез издаване на обикновени поименни акции. (Подробности вж. т. 5.2. Информация за учредителите на дружеството и относно прехвърляне на акциите между акционерите е посочена в т. 14.2. Данни относно актуалното към момента акционерно участие е разкрита в т. 18.1.

21.2 Учредителен договор и устав

Уставът на “ВИНЪС” АД е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 11.11.2005 г. Последното изменение на Устава е прието на Общото събрание на акционерите, проведено на 5 март 2007 г.

21.3 Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава

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.

21.4 Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Съгласно чл. 34 от Устава Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 лица, като една трета от тях са независими лица. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията на чл. 35 от Устава. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, като първият (настоящият) Съвет на директорите се избира от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на дружеството съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание. Правомощията и задълженията на Съвета на директорите са посочени съответно в чл. 20 и чл. 37 от Устава.

Съгласно чл. 38 от Устава се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца, като може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от половината от неговите членове. Подробна информация за Съвета на директорите се съдържа в, Раздел V, чл. 34-42 от Устава.

21.5 Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия и от последващите увеличения на капитала) са обикновени акции.

Право на глас. Всяка обикновена акция дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Лицата, придобили акции след тази дата, не могат да гласуват с притежаваните от тях акции на въпросното общо събрание.

Право на дивидент. В случай че Общото събрание на акционерите приеме решение за това, печалбата на Дружеството се разпределя като дивидент и при спазване ограниченията на чл. 247а от Търговския закон.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Право на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Предимства на акционерите. При увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.

21.6 Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон.

Уставът на Дружеството не предвижда възможност за промяна на правата на държателите на акциите.

21.7 Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане.

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството при спазване на условията на Търговския закон и ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, публикувана в Търговския регистър, като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен

ежедневник. Не по-късно от 45 дни преди датата на провеждане на Общото събрание поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер, освен ако е законен представител на акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

21.8 Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.

В Устава на “ВИНЪС” АД няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

21.9 Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжно да уведоми КФН и Дружество, когато:

- в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете от 5% в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокуррист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокурристи са;
- за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

21.10 Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.

В Устава на “ВИНЪС” АД не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 20 от Устава, според което в срок до 5 (пет) години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 5 000 000 лева. Това право на Съвета на директорите обхваща всички допустими по Закона за публичното предлагане на ценни книжа способности за увеличаване на капитала съгласно Търговския закон, включително със средства на Дружеството, съгласно чл. 197 ТЗ.

При увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

21.11 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава и ТЗ “ВИНЪС” АД се прекратява:

- по решение на Общото събрание;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

22 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

“ВИНЪС” АД е сключило договор за управление с “Яспис” ЕООД. Съществените условия на договора са посочени в т. 19. по-горе.

23 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В този документ не е включена информация, изготвена от експерти, включително и по искане на емитента. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците на информация са посочени в съответния раздел на документа.

24 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

“ВИНЪС” АД ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във вестник “Дневник”.

Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, както и друга информация включена или посочена в този документ и допълнителна информация за “ВИНЪС” АД може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

офиса на емитента: *адрес: град София, бул. „Цар Освободител” № 25, ет. 1, ап. 3; телефон: (+359 2) 957 10 66; факс: (+359 2) 957 10 87; лице за контакт: Красимира Костадинова*

25 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

“ВИНЪС” АД притежава 19,89% от капитал на “Ол Трейд” АД (вж. т. 5.4)

Изготвили Регистрационния документ:

Лицата изготвили Регистрационния документ с положения си подпис, декларират че, доколкото им е известно и след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че информацията, съдържаща се в частта от документа, за която те отговарят, съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

ЙОАНИС БОНАКИС
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
“ВИНЪС” АД

АДВ. ВИКТОР ТОКУШЕВ
АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО
„ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”

Лицата изготвили Регистрационния документ с положения си подпис, декларират че, доколкото им е известно и след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че информацията, съдържаща се в частта от документа, за която те отговарят, съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Долуподписаните лица в качеството им на членове на Съвета на директорите на “ВИНЪС” АД с положения си подпис, декларират че, доколкото им е известно и след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл

Йоанис Бонакис,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
“ВИНЪС” АД

Йоанис Сахинис
ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
“ВИНЪС” АД

Емануил Калайцакис
ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
„ВИНЪС” АД