

„ВИНЪС” АД

РЕЗЮМЕ

Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

3 062 500 ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ БЕЗНАЛИЧНИ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС

	за една акция	общо за цялата емисия
Номинална стойност на акциите	1.0000 лв.	3 062 500 лв.
Цена на въвеждане на акциите	1.0000 лв.	3 062 500 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане	Няма упълномощен инвестиционен посредник, който да участва в публичното предлагане	
Общо разходи по публичното предлагане	0.0013 лв.	4022.5 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	Не се очакват приходи от публичното предлагане	

Това резюме следва да се чете като въведение към Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на „Винъс” АД. Резюмето представя в синтезиран вид информацията, разгледана детайлно в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, които са неразделна част от Проспекта. Резюмето може да не съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. Препоръчва се на всеки, който проявява интерес към предлаганите акции, да се запознае внимателно с целия Проспект, включително с това Резюме, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, преди да вземе решение за инвестиране. За всеки инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуване на съдебно производство, в случай на предявен от негова страна иск относно съдържанието на Проспекта. Лицата, които са изготвили резюмето носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за първично публично предлагане на „ВИНЪС” АД, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, 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 този Проспект информация.

Членовете на Съвета на Директорите на „Винъс” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на годишните финансови отчети 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.

ДАТА: 22 февруари 2008 г.

Съдържание:

1. <i>Управителни органи на Дружеството. Основни партньори</i>	3
1.1 Съвет на Директорите.....	3
1.2 Основни партньори – банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на Дружеството.....	3
1.3 Одитори на „ВИНЪС“ АД.....	4
1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта.....	4
2. <i>Систематизирана финансова информация</i>	5
2.1 Причини за извършване на публичното предлагане.....	6
2.2 Рискови фактори.....	6
3. <i>Информация за Дружеството</i>	8
3.1 Историческа справка и развитие на емитента.....	8
3.2 Преглед на дейността на „ВИНЪС“ АД.....	8
4. <i>Резултати от дейността. Финансово състояние. Основни тенденции</i>	10
4.1 Резултати от дейността	10
4.2 Ликвидност и капиталови ресурси	10
4.3 Основни тенденции	11
5. <i>Основна информация за Съвета на директорите. Служители</i>	18
6. <i>Акционери със значително участие и сделки със свързани лица</i>	19
6.1 Информация за лицата, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството	19
6.2 Сделки със свързани лица	19
7. <i>Финансова информация</i>	21
8. <i>Информация за предлаганите акции</i>	21
9. <i>Информация за публичното предлагане</i>	23
10. <i>Допълнителна информация</i>	25
10.1 Данни за акционерния капитал на „ВИНЪС“ АД.....	25
10.2 Информация за Устава на „ВИНЪС“ АД.....	25
10.3 Източници на допълнителна информация.....	26

„ВИНЪС“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, свързани с дейността на Дружеството са подробно представени на страница 14 и следващите от Регистрационния документ. Рисковите фактори, свързани с инвестирането в акции, са разгледани в Документа за предлаганите ценни книжа (стр. 10 и следващите).

1. Управителни органи на Дружеството. Основни партньори

1.1 Съвет на Директорите

“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.

- **Йоанис Георгиос Сахинас** – член на Съвета на директорите.
- **Йоанис Петрос Бонакис** – Изпълнителен директор и Председател на СД.
- **Емануил Калайцакис** – независим член.

„ВИНЪС” АД се представлява от Изпълнителния директор **Йоанис Бонакис**.

Към датата на съставяне на този регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

1.2 Основни партньори – 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.

1.3 Одитори на „ВИНЪС” АД

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.

1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта

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. Систематизирана финансова информация

Посочената по долу систематизирана финансова информация е въз основа приложените годишни финансови отчети за 2005 г. и 2006 г. и 2007 г. на „ВИНЪС“ АД. 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.

2.1 Причини за извършване на публичното предлагане

Публичното предлагане на акциите на „ВИНЪС“ АД няма за цел набиране на допълнителен капитал и по своята същност не е първично публично предлагане.

Проспектът за допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „ВИНЪС“ АД има за цел регистрация на акциите на Емитента за вторична търговия на „Неоофициален пазар“ на „БФБ-София“ АД. Целта е да се осигури достъп до акциите на дружеството на широк кръг инвеститори, да бъде запозната инвестиционната общност с дейността и перспективите за развитие, като по този начин Дружеството придобива по-голяма популярност сред обществото като цяло. Публичният статут на Дружеството ще даде възможност за формиране на пазарна борсова цена на неговите акции.

Дружеството не очаква да получи приходи в резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

2.2 Рискови фактори

Инвестирането в издадените от „ВИНЪС“ АД акции е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с рисковете, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите акции, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции. Рисковите фактори са разгледани по групи в зависимост от значимостта им за инвеститорите в Глава „Рискови фактори“ (Регистрационен документ, стр. 10 и сл., и Документ за предлаганите ценни книжа, стр. 5 и сл.)

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ):

- Общи секторни рискове;
- Неблагоприятни изменения на пазарните цени
- Пропуснати ползи или загуби или в резултат от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;
- Повишена конкуренция на пазара на недвижими имоти;
- Рискове при придобиване на нови имоти
- Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда;

- Непокрити от застраховки загуби и др.;

РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА „ВИНЪС“ АД (ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ):

- Оперативен риск;
- Зависимост от ключови служители – членове на Съвета на директорите;

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В АКЦИИ:

- Риск от промяна в цените на акциите след придобиването им;
- Риск от големи колебания в цените на акциите;
- Ликвиден риск;
- Риск от разводняване на капитала;
- Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди;

ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ:

- Регулаторен и данъчен риск;
- Цена на привлечения капитал за финансиране на инвестициите;
- Риск от забавяне на икономическия растеж;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;
- Политически риск

3. Информация за Дружеството

3.1 Историческа справка и развитие на емитента

Наименованието на Дружеството е “ВИНЪС” АД (което се изписва на латиница “Venus” JSC). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента “ВИНЪС” АД е учредено в Р. България, вписано е в Търговския регистър¹ към Агенцията по вписванията с ЕИК 175002913.

“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.

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.

„ВИНЪС“ АД е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон. “ВИНЪС” АД осъществява дейността си съгласно законодателството на Р. България.

“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 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 в т. 13 от Регистрационния документ.

Към момента вписания и внесен капитал на Дружеството е в размер на 3 063 500 лв. Капиталът е увеличаван два пъти от учредяването на дружеството до този момен.

3.2 Преглед на дейността на „ВИНЪС“ АД

“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 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.

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

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

„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.

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.

4. Резултати от дейността. Финансово състояние. Основни тенденции.

4.1 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. от Регистрационния документ.

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.

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

4.2 Ликвидност и капиталови ресурси

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ “ВИНЪС” АД разполага с парични средства в размер на 353 хил. лева към 31.12.2007 г.

При придобиването на недвижимите имоти, посочени по-горе дружеството се е финансирало от акционерния си капитал. 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. от Регистрационния документ.

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 основно увеличението на капитала през 2006 и 2007 г., както и заем в общ размер от 1 528 000 лв.

4.3 Основни тенденции

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 това Резюме е използвана информация от следните източници:

Агенция за Икономически Анализи и Прогнози - www.aeaf.minfin.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; (подробна информация за тенденциите на пазара на недвижими имоти вж. т. 12 от Регистрационния документ).

4.3.1 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 компенсират от по-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.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 *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%.² 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.

4.3.5 *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, влекае 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.

4.3.6 *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

² Харис Менелау, управляващ директор на консултантската и брокерска компания Best of Bulgaria, 26.02.2007.; www.imoti.net

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 части³.

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%⁴. 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.

4.3.7 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

³ www.imotibg.com; www.colliers.com;

⁴ www.imoti.net; eltaconsult.com

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%⁵.

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 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.

4.3.8 Индустириални имоти

Постепенно логистичните и индустриални площи се превръщат в активен и атрактивен сегмент на пазара на недвижими имоти и все повече влизат в ползването 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, 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, по-ниската 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%.

4.3.9 Земеделска земя

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

⁵ www.colliers.com

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.

5. Основна информация за Съвета на директорите. Служители

Йоанис Петрос Бонакис – Председател на съвета на директорите и Изпълнителен директор

Йоанис Бонакис има висше образование, по „Chemical Engineering“, National Technical University of Athens (N.T.U.A), 1991 г. и MBA Finance and Management – Hellenic Institute of Business Management, 1997 г. 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.

Йоанис Георгиос Сахинас – член на Съвета на директорите

Йоанис Сахинас има висше образование, Business Management of City of London Polytechnic, 1982 г. и магистърска степен, Marine Business Management of City of London Polytechnic, 1985. 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.

Емануил Калайцакис – независим член на Съвета на директорите

Емануил Калайцакис има висше образование, “Marketing Management”, American College of Greece – Degree College, BSC in Business Administration, 1995 г. 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.

Към момента на изготвянето на този документ „ВИНЪС“ АД е назначил по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който отговаря на всички изисквания на ЗППЦК.

6. Акционери със значително участие и сделки със свързани лица

6.1 Информация за лицата, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството

Към момента на изготвяне на този Проспект следните лица притежават повече от 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството:

- **„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.

6.2 Сделки със 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.

„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, техният размер и цена на придобиване е посочена в т. 5.2. и 8.1. от Регистрационния документ.

“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.

7. 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.

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. **Error! Reference source not found.** 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. **Error! Reference source not found.** и т. **Error! Reference source not found.**) 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. Разходите по придобиването на имота са 77 417,7 лв. Средствата, с които е придобит имота са от овърдрафтен кредит отпуснат от “Юробанк И Еф Джи България” АД.

8. Информация за предлаганите акции

Подробна информация за акциите предмет на този Проспект се съдържа в Документа за предлаганите ценни книжа, т. 4.

Вид и клас на предлаганите ценни книжа: обикновени безналични поименни акции с право на глас и номиналната стойност от 1 (един) български лев и емисионна стойност 1 лев.

Брой на предлаганите акции: 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) акции.

ISIN код: международния номер за идентификация на ценните книжа е BG1100093076.

Права по предлаганите акции: Всяка една обикновена поименна акция на „ВИНЪС“ АД дава на своя притежател право да участва в разпределението на печалбата (право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на акцията), право на един глас в общото събрание на акционерите, право на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната стойност на акцията, както и право да участва в увеличението на капитала, право на информация и други права. Подробна информация за правата по акциите, вкл. за колективните права на акционерите, се

съдържа в Документа за предлаганите ценни книжа, 4.5.

9. Информация за публичното предлагане

Всички 3 062 500 (три милиона шестдесет и две хиляди и петстотин) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството ще бъдат регистрирани за търговия на Неофициален пазар на „БФБ – София“ АД. След регистрацията всеки притежател на акции може да ги предложи за продажба чрез инвестиционен посредник, както и всеки инвеститор може да подаде поръчка „купува“ за акции на Дружеството. Параметрите на сделките (цена и брой на акциите) зависят изцяло от желанието на продавачите притежатели на акции и купувачите.

Цената на която Дружеството ще предложи акциите при стартиране на вторичната публична търговията с тях (цена за въвеждане за търговия на БФБ-София АД) ще е равна на номиналната и е в размер на 1.00 (един) лев за една акция. Всички разходи, свързани с покупката на акции от тази емисия, са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

Доколкото публичното предлагане на акциите на „ВИНЪС“ АД не е по своята същност първично публично предлагане на нови акции, а цели единствено допускане до търговия на регулиран пазар на вече издадените акции на Дружеството не може да се говори за срок на предлагането, съответно за изменение на този срок. След приемането за търговия на „Неофициален пазар“ на БФБ – София АД всеки инвеститор може да закупи или продаде акции по способите посочени в т. 4.8 от Документа за предлаганите ценни книжа.

Ценните книжа от настоящата емисия се предлагат за търговия само на „БФБ – София“ АД. Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори.

Веднага след потвърдението на този Документ, Регистрационния документ и Резюмето от КФН, Изпълнителния директор на Дружеството ще подаде заявление за регистрация на акциите на „ВИНЪС“ АД за търговия на „Неофициален пазар“ на „БФБ – София“ АД. Началната дата за търговия ще бъде определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД.

След регистрация на емисията акции, предмет на този Проспект в „Централен депозитар“ АД и вписване на емисията във водения от КФН регистър всички издадени от дружеството акции ще бъдат регистрирани за търговия на неофициален пазар на „Българска фондова борса – София“ АД. Прехвърлянето на безналичните акции се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството може да се извършва на „БФБ- София“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции, инвеститорите следва да подадат поръчки “купува” или “продава” на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционния посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД. След осъществяване на сетълмента (изпълнението на сключената сделка) акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

С промените в ЗППЦК с оглед влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти, отпадна изискването търговията с ценни книжа, включително предлаганите акции – предмет на настоящото публично предлагане, да се извършва единствено на регулиран пазар на ценни книжа, организиран от дружество, лицензирано от Комисията за финансов надзор.

Чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, в Централен депозитар могат да бъдат регистрирани сделки с акции на Дружеството, сключени пряко между страните, както и прехвърляне на акции при дарение и наследяване. Инвестиционният посредник извършва действията по регистрацията в Централния депозитар и за осъществяване на сетълмента, на посочените сделки, като оповестява информация за сключените пряко между страните сделки, за които той осъществява регистрация.

Всички инвеститори, притежаващи акции от настоящата емисия и регистрирани в книгата на акционерите, водена от „Централен депозитар“ АД към датата на приемане на емисията за вторична търговия на Неофициален пазар на акции на „БФБ – София“ АД, могат да предложат ценните книжа от емисията за продажба. Към настоящия момент Дружеството няма информация за намеренията за продажба на държателите на акциите му.

С оглед характера на извършваното предлагане Дружеството не очаква постъпления. Няма сключен договор за поемане с инвестиционен посредник и разходи за такъв не се дължат. В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, които са за сметка на „ВИНЪС“ АД и са пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които Дружеството е направило преди настоящото предлагане като такса за присвояване на ISIN код за емисия обикновените акции, такса за регистриране на емисия акции в ЦД и такса за обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Таблица 5. Разходи по публичното предлагане

	<u>в лева</u>
1. Такса за издаване на потвърждение на проспект за публично предлагане на ценни книжа от КФН	3462.5
2. Издаване на удостоверение от ЦД за регистрация на неофициален пазар на БФБ	60
3. Регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на БФБ	<u>500</u>
ОБЩО РАЗХОДИ	4022.5

Разводняване на стойността на акциите. В резултат от допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на акциите на „ВИНЪС“ АД не съществува риск от разводняване стойността на акциите, тъй като не е налице конвертиране в акции на издадени облигации или варанти, както и не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

10. Допълнителна информация

10.1 Данни за акционерния капитал на „ВИНЪС“ АД

Дружеството е учредено на 11.11.2005 г. От момента на учредяването му до този момент капитала на „ВИНЪС“ АД е увеличен два пъти, чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас.

Акционерен (основен) капитал	3 062 500 лева;
Номинална стойност на 1 акция.....	1 (един) лев;
Брой емитирани акции	3 062 500 обикновени акции

Всички акции, емитирани от Дружеството, са изцяло изплатени с парични средства, Към датата на този Проспект, акциите не са приети за борсова търговия.

10.2 Информация за Устава на „ВИНЪС“ АД

„ВИНЪС“ АД е учредено на 11 ноември 2005 г. и вписано в Регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с Решение № 1/23.12.2005 г. по ф.д. № 14375/2005 г. Дружеството е учредено с капитал от 429 000 обикновени поименни акции с право на глас. На ОСА, проведено на 05.03.2007 г. е прието решение за вторично публично предлагане на издадените от „ВИНЪС“ АД акции.

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.

Дружеството може да 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.

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.

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 способи 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.

Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание, при обявяване в несъстоятелност, както и в други случаи, предвидени в закона.

10.3 Източници на допълнителна информация

“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

