

<p>Доклад за дейността на „Вита Ми Холдингс” АД към 31.12.2018 г., съгласно чл.32, ал.1, т. 2 от Наредба N 2</p> <p>към 31.12.2018 г., съгласно чл.32, ал.1, т.2 от Наредба N 2 в съответствие с чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа</p> <p>Настоящият Годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г.</p> <p>Дружеството се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложиени в Националния кодекс за корпоративно управление. В тази връзка, Съветът на директорите на “Вита Ми Холдингс” АД е приел Програма за добро корпоративно управление на дружеството. Към годишния финансов отчет, като не разривна част е и Отчет „Спазвай или обяснявай” съгласно Национален кодекс за корпоративно управление на „Вита Ми Холдингс” АД за 2018 г., съгласно изискването на разпоредбата на чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК..</p> <p>Обща информация за „Вита Ми Холдингс” АД.</p> <p>„Вита Ми Холдингс” АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. “ Джеймс Баучер” № 103, ет. 1, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200477836.</p> <p>Дружеството има едностепенна система на управление.</p> <p>Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Теодорос Десиприс – Изпълнителен Директор • Василиос Мухтарис – член на Съвета на директорите • Димитриос Бинтудис – член на Съвета на директорите; <p>Дружеството се представява от изпълнителният директор Теодорос Десиприс.</p> <p>Акционерен капитал: Дружеството е с капитал</p>	<p>Activity report of „Vita Mi Holdings”AD till 31.12.2018 under article 32, paragraph 1, item 2 of Decree N 2</p> <p>As of 31.12.2018 under article 32, paragraph 1, item 2 of Ordinance N 2 in compliance with art. 39 of the Accounting Act, art. 100”н”, para. 7 of the Public Offering of Securities Act</p> <p>The present Annual activity report of the company represents a comment and analysis of financial reports and other essential information about the financial state of the Company which comprises a one year period from the 1st of January 2018 till the 31st December 2018.</p> <p>The company observes applies and takes into consideration in its activity the corporative practice and internationally recognized standards for good corporative governance, quoted in the National Code for corporative governance. In that respect, the Board of Directors of „Vita Mi Holdings” AD accepted a Program for good corporative governance of the company. To the Annual Financial Statements, a "Comply or explain" Statement is an integral part according to National Code of Corporate Governance " Vita Mi Holdings " AD 2018, as required under the provision of Art. 100o, para. 7, p. 1 of POSA.</p> <p>General information about „Vita Mi Holdings”AD</p> <p>„Vita Mi Holdings” AD is a joint stock company with headquarter and address of administration: Sofia, 103 James Bouchier blvd., floor 1, registered in the Commercial Register of the Registry Agency with UIC 200477836.</p> <p>The company has a one-level management system.</p> <p>Members of the Board of Directors are:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Theodoros Desypris - Executive Director • Vasileios Mouchtaris - member of the Board of Directors • Dimitrios Bintoudis - member of the Board of Directors; <p>The company is represented by the Executive Director Theodoros Desypris.</p> <p>Share capital of the company: 50 000 leva.</p>
--	--

<p>50 000 лв.</p> <p>Брой акции: 50 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.</p> <p>Дружеството не е упълномощавало прокурист или друг търговски пълномощник.</p> <p>Одитор на Дружеството е одиторско дружество «АБАГАР ОДИТ» ООД – рег. № 0164 в регистрите на ИДЕС с управител: Лидия Петкова, отговорен одитор – Блага Събева.</p> <p>Основната дейност на Дружеството е съсредоточена в Сделки на придобиване, управление и разпореждане с недвижими имоти и вещни права върху тях.</p> <p>1. Информация в стойностно и количествено изражение на основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година <i>Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.</i></p> <p>2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента. <i>Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.</i></p> <p>2.1 Информация относно дейността на дружеството <i>За периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. на индивидуална основа дружеството не е реализирало приход от продажби, нито финансови приходи и извънредни приходи. Дружеството е акумулирало разходи от обичайната дейност в размер на 11 хиляди лева. Към 31.12.2018 г. “Вита Ми Холдингс” АД има краткосрочни задължения към доставчици в</i></p>	<p>Number of shares: 50 000 ordinary shares, dematerialized, registered, entitled to vote, of nominal value 1 leva each.</p> <p>The company has not authorized a prosecutor or another trade proxy.</p> <p>The auditor of the company is ABAGAR AUDIT Ltd. -№0164 with manager Lidia Petkova and responsible auditor: Blaga Sabeva.</p> <p>The basic activity of the company is concentrated in Acquisitions, management and disposition of real estate and real rights over them.</p> <p>1. Qualitative and quantitative information about the main types of goods, products and/ or services, showing their part in the sales income of the company as a whole and the changes that took place in the reported financial year. <i>The company did not provide any services during that period, so no income from selling services was registered.</i></p> <p>2. Information about the revenues allocated by separate categories of activities, domestic and external markets as well as information about the sources for supply of materials required for the manufacture of commodities or the provision of services with indication of the degree of dependence in relation to any individual seller or buyer/user, where if the share of any of them exceeds 10 per cent of the expenses or revenues from sales, information shall be provided about every person separately about such person’s share in the sales or purchases and his relations with the company. <i>At the date of preparing this report, the company did not provide any services during that period, so no income from selling services was registered.</i></p> <p>2.1 Information about the activity of the company <i>For the period 01.01.2018 - 31.12.2018 on an individual basis, the company has not generated revenue from sales or extraordinary income.</i></p> <p><i>The Company has accumulated expenses from ordinary activities amounted to BGN 11 thousand. The Company has short-term liabilities in amount of 37 thousand. leva.</i></p> <p><i>The company is undercapitalized in recent years,</i></p>
--	---

<p>размер на 37 хил. лева. Дружеството е декапитализирано в последните години, което поражда стопански и законови основания за предприемане на оздравителни мерки за осигуряване на възможността Дружеството да функционира като действащо предприятие.</p> <p>3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента През 2018 г. дружеството няма сключени големи сделки.</p> <p>4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната му дейност, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента Дружеството няма сключени сделки със свързани лица.</p> <p>5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година. През 2018 г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.</p> <p>6. Информация за сделки, водени извънбалансово. През 2018 г. дружеството няма сключени сделки, водени извънбалансово.</p> <p>7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците /начините на финансиране. „Вита Ми Холдингс“ АД е записал 330 акции (330 евро) – 33% от капитала на „IV Development Facility Management Company“ ООД</p> <p>8. Информация относно сключените от</p>	<p><i>creating economic and legal grounds for remedial measures to ensure the possibility of the Company to operate as a going concern.</i></p> <p>3. Information about concluded big transactions and such of material importance for the company's activity. <i>In 2018 the company made no significant deals.</i></p> <p>4. Information about the transactions concluded between the Company and related parties during the reporting period, proposals for conclusion of such transactions as well as transactions which are outside its usual activity or substantially deviate from the market conditions, to which the Company or its subsidiary is a party, indicating the amount of the transactions, the nature of relatedness and any information necessary for an estimate of the influence over the Company's financial status. <i>The company has made no deal with a related person.</i></p> <p>5. Information about events and indicators of unusual for the Company nature, having substantial influence over its operation and the realized by it revenues and expenses made; assessment of their influence over the results during the current year. <i>In 2018 there were no happenings of unusual character to the company which could greatly influence its activity.</i></p> <p>6. Information about off-balance kept transactions. <i>In 2018 the company did not make any deals which are not described in the balance.</i></p> <p>7. Information about holdings of the Company, about its main investments in the country and abroad (in securities, financial instruments, intangible assets and real estate), as well as the investments in equity securities outside its economic group and the sources/ways of financing. <i>"Vita Mi Holdings" SA has recorded 330 shares (330 million) - 33% of the capital of "IV Development Facility Management Company" LTD.</i></p> <p>8. Information about the concluded by the</p>
---	--

<p>емитента, от негово дъщерно дружество или дружеството-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем. <i>Дружеството няма сключени договори за заем.</i></p>	<p>Company, by its subsidiary or parent undertaking, in their capacity of borrowers, loan contracts with indication of the terms and conditions thereof, including the deadlines for repayment as well as information on the provided guarantees and assuming of liabilities. <i>The company has no loan contracts concluded.</i></p>
<p>9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем. <i>Дружеството не е предоставяло заеми.</i></p>	<p>9. Information about the concluded by the Company, by its subsidiary or the parent undertaking, in their capacity of lenders, loan contracts, including the provision of guarantees of any type, including to related persons, with indication of the concrete conditions there under, including the deadlines for repayment and the purpose for which they have been granted. <i>The company has no loan contracts in their capacity of lenders.</i></p>
<p>10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период. <i>Не е извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.</i></p>	<p>10. Information about using money from a new emission of securities which was carried out during the reported period. <i>No new securities' emission was completed during the reported period.</i></p>
<p>11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати. <i>Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2018 год.</i></p>	<p>11. Analysis of the ratio between the achieved financial results reflected in the financial statement for the fiscal year, and previously published forecasts for these results. <i>The company has not published no financial forecast for 2018.</i></p>
<p>12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. <i>Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и нормално обслужва задълженията си.</i></p>	<p>12. Analysis and assessment of the policy concerning the management of the financial resources with indication of the possibilities for servicing of the liabilities, eventual jeopardizes and measures which the issuer has undertaken or is to undertake with a view to their removal. <i>The company successfully manages its financial resources and normally serves its liabilities.</i></p>
<p>13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност. <i>Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения със собствени средства и привличане на средства чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на акции.</i></p>	<p>13. Assessment of the possibilities for realization of the investment intentions, indicating the amount of the available funds and stating the possible changes in the structure of the financing of this activity. <i>The company will realized its investment intention using available equity and through capital increase – undertaking public offering.</i></p>
<p>14. Информация за настъпили промени през</p>	<p>14. Information about occurred during the</p>

отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Корпоративните ръководства осъществяват ефективен контрол, като създават необходимата организация за ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетния период не е извършена промяна в Съвета на директорите на дружеството.

17. Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната година, изплатени от емитента или неговите дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата:

През 2018 г. членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на емитента.

Акционер	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	бр. акции	% участие	бр. акции	% участие
Василиос Мухтарис	45 949	91.9		
Теодорос Десиприс	1 751	3.5		

reporting period changes in the base principles for management of the Company and its economic group.

During the reported period, there are no changes in the base principles for management of the Company.

15. Information about the main characteristics of the applied by the issuer in the process of preparing financial statements, internal control system and risk management

Internal control system is up and running to identify the risks attached to the company and support their effective management. Corporate governance effectively control by creating the necessary arrangements for effective functioning of systems of accountability and disclosure.

16. Information on the changes in the management and supervisory bodies during the reporting fiscal year.

During the reported period, no changes in the board of directors of the company take place.

17. Information on the amount of the remunerations, rewards and/or the benefits of everyone of the members of the management and control bodies for the fiscal year under review, paid by the Company and its subsidiaries, irrespective of whether they have been included in the issuer's expenses or arise from profit distribution.

In 2018 the members of the Board of Directors received no remuneration.

18. Information about the owned by the members of the management and of the control bodies, procurators and the senior management shares of the company.

Shareholder	Straight participation		Through related persons	
	Number of shares	% participation	Number of share	% participation
Vasileos Mouchtaris	45 949	91.9		
Theodoros Desypris	1 751	3.5		

<div> <div>Димитриос Бинтудис</div> <div>1 2002.4</div> </div> <p>Пряк контрол върху дружеството упражнява Василиос Мухтарис, притежаващ 45 949 броя акции, съответстващи на 91,9% от капитала на „Вита Ми Холдингс“ АД.</p> <p>Няма физически лица, осъществяващи непряк контрол върху дружеството.</p> <p>Няма юридически лица осъществяващи пряк или непряк контрол върху дружеството.</p> <p>Членовете на СД нямат привилегии и права за придобиване на акции на дружеството.</p> <p>През отчетната година не са придобивани или прехвърляни акции на дружеството от страна на членовете на СД.</p> <p>Членовете на СД не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.</p> <p>19. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.</p> <p>На Дружеството не са известни договорености, в следствие на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.</p> <p>20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.</p> <p>Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, вземанията или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.</p> <p>21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.</p> <p>Директор за връзка с инвеститорите е: Сергей Методиев Стоименов</p> <p>Адрес за кореспонденция: гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1</p> <p>Телефон: 02/962 14 84</p>	<div> <div>Dimitrios Bintoudis</div> <div>1 2002.4</div> </div> <p><i>Vasileos Mouchtaris exercises direct control on the company possessing 45 949 shares, corresponding to 91,9% of the capital of „Vita Mi Holdings” AD.</i></p> <p><i>There are no physical persons engaged in indirect control of the company.</i></p> <p><i>There are no legal entities engaged in direct or indirect control on the company.</i></p> <p><i>The Members of Board of Directors have no privileges or rights in acquiring shares of the company.</i></p> <p><i>During the reporte year shares of the company have not been acquired or transferred by members of Board of Directors.</i></p> <p><i>Members of Board of Directors have not concluded contracts under Art. 240b of the Commercial Law.</i></p> <p>19. Information about the known to the company agreements (including also after the fiscal year closing) as a result of which changes may occur at a future time in the owned percent of shares or bonds by current shareholders and bondholder.</p> <p><i>There is no information for any agreements as a result of which changes nay occur at a future time in the owned percent of shares by current shareholders.</i></p> <p>20. Information about pending legal, administrative or arbitration proceedings relating to Company’s liabilities or receivables at amount at least 10 percent of its equity; if the total amount of the Company’s liabilities or receivables under all initiated proceedings exceeds 10 per cent of its equity, information shall be submitted for each procedure separately.</p> <p><i>The company has no pending, legal, administrative or arbitration proceedings, relating to Company’s liabilities or receivables at amount at least 10 percent of its equity.</i></p> <p>21. Information about the investors’ relations director.</p> <p><i>Investors relations director is Sergei metodiev Stoimenov</i></p> <p><i>Address of correspondence: Sofia 1407, Lozenets region, 103 James Bourchier blvd., floor 1.</i></p> <p><i>Telephone: 02/962 14 84</i></p>
---	---

<p>Рискове, свързани с дейността на „Вита Ми Холдингс” АД</p> <p>Дружеството е декапитализирано в последните години, което поражда стопански и законови основания за предприемане на оздравителни мерки за осигуряване на възможността Дружеството да функционира като действащо предприятие.</p> <p>Рисковете, поместени в тази точка, са свързани с дейността на „Вита Ми Холдингс” АД.</p> <p>Възможно е бъдещите резултати от дейността на емитента да се различават от заложените в Проспекта прогнозни резултати под влияние на рисковите фактори, посочени в Проспекта. В резултат на това е възможно инвеститорите да загубят частично или изцяло своите инвестиции.</p> <p>„Вита Ми Холдингс” АД е изложено на специфични рискове. Те от своя страна оказват влияние както индивидуално, така и като набор от фактори. Някои от рисковете, пред които е изправено Дружеството могат да бъдат ограничени, и техните последици да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Дружеството за тяхното регулиране.</p> <p>Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.</p> <p>Пазарен Риск. Дейността на „Вита Ми Холдингс” АД е свързана с пазара на недвижими имоти. Дружеството възнамерява да осъществи инвестиция в изграждане на търговски център в България, както и да осъществи придобиване на мажоритарни дялове от капитала на гръцки компании, опериращи на пазара на недвижими имоти.</p> <p>Ценови риск. Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижение на цените на недвижимите имоти, след построяването им, в случай на продажба на изградения обект. Ценови риск съществува и по отношение на опасността цените на отдаване под наем на търговски площи да се понижат, в случай, че емитента запази собствеността на обектите си и ги отдава под наем. понижението, както в наемните нива, така и в продажните цени може да бъде предизвикано от конкурентен натиск, от свръх предлагане и от ограничено търсене. Друго проявление на този риск, представлява опасността от нарастване себестойността на обектите, както поради повишени цени на строителните материали, така и</p>	<p>Risks related to the activity of „Vita Mi Holdings” AD</p> <p>The company is undercapitalized in recent years, creating economic and legal grounds for remedial measures to ensure the possibility of the Company to operate as a going concern.</p> <p>Risks appearing in this section are related to the activities of “Vita Mi Holdings” AD.</p> <p>It is possible that future performance of the issuer to differ from those laid down in the Prospectus forecasts under the influence of risk factors mentioned in the Prospectus. As a result, it is possible investors to partially or completely lose their investments.</p> <p>“Vita Mi Holdings” AD is exposed to a specific risks. They in turn affect both individually and as a set of factors. Some of the risks facing the Company may be limited, and their consequences can be mitigated, while others are beyond the control and the ability of the Company for their regulation.</p> <p>Comprehensive Plan the Company's risk management focuses on no proposal from financial markets and seeks to minimize the potential negative impact on the financial position of the Company.</p> <p>Market Risk. Activity of "Vita Mi Holdings AD is connected to the real estate market. The Company intends to make an investment in building a shopping center in Bulgaria and to implement the acquisition of majority shares in the capital of Greek companies operating in the real estate market.</p> <p>Price risk. Manifestation of this risk is related to the potential dangers of decrease in real estate prices, building after them, in case of sale of built object. Price risk exists with respect to the risk prices of renting commercial areas to decrease, in the event that the issuer maintain ownership of its sites and lease them. reduction in both wage levels and the sales prices can be caused by competitive pressures from excess supply and limited demand. Another manifestation of this risk, the risk of increased cost of the objects due to higher prices of construction materials and therefore increase the price of labor in the sector.</p>
---	---

поради повишаване в цените на труда в сектора.

Специфичен Риск На Емитента. Рискът се свързва с характеристиките на проектите и компаниите, в които „Вита Ми Холдингс“ АД възнамерява да инвестира. Много е важно възвращаемостта от инвестирания капитал да бъде адекватна на поетия риск. Степента на риск основно се определя от степента на диверсификация на инвестиционния портфейл на емитента. Към датата на изготвяне на настоящия документ „Вита Ми Холдингс“ няма осъществени инвестиции. Инвестиционната стратегия на емитента включва инвестиции в проекти за недвижими имоти и по-специално търговски центрове в по-големите градове на страната, както и придобиване на мажоритарен дял от гръцка компания оперираща на пазара на недвижими имоти. Изпълнението на тази стратегия ще осигури ограничаване на риска посредством вътресекторна диверсификация. Управлението на риска ще е свързано с активно управление на инвестициите, наемането на високо квалифициран персонал на ръководните позиции, засилен контрол върху изпълнението на стратегиите и планове на емитента.

Specific Risk Of The Issuer. The risk associated with the characteristics of projects and companies in which "Vita Mi Holdings" AD plans to invest. It is very important return on invested capital would be adequate to the risk taken. The degree of risk is mainly determined by the degree of diversification of investment portfolio issuer. At the date of preparation of this document, Vita Mi Holdings made no investments. The issuer's investment strategy includes investments in real estate projects and in particular shopping centers in major cities of the country and acquiring a majority stake by a Greek company operating on the real estate market.

Date: 15.03.2019



Теодорос Десиприс / Theodoros Desypris

(Изпълнителен директор на „Вита Ми Холдингс“ АД / Executive Director of “Vita Mi Holdings” AD)