

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
"МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД  
ЗА ФИНАНСОВАТА 2009 Г.

*НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ.100Н, АЛ. 7 ОТ ЗНПЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ М10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА М2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА*

## **УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

Ние, членовете на СД на "МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД, управлявайки дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

През 2009г. настъпиха обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа. Настъпилите обстоятелства са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

Дружеството е учредено на 07.03.2005г., и вписано в търговския регистър на СГС с решение №1/31.03.2005г. по фирмено дело № 3662/ 2005г. ЕИК Булстат: 131401376, данъчен номер: 4220079592

Дружеството е учредено с капитал 50 000 акции, разпределени в 5 000 акции с номинал десет лева всяка една.

- С решение №2 от 10/10/2005 на СГС, капиталът на дружеството е увеличен от 50 000 лв на 250 000 лв., като са издадени нови 20 000 поименни акции с право на глас с номинал 10 лева всяка една.
- С решение №3 от 09/10/2006 на СГС, капиталът на дружеството е увеличен от 250 000 лв на 700 000 лв., разпределени в 700 000 броя поименни акции с право на глас номинална стойност 1 лев всяка една, чрез издаване на нови 450 000 броя поименни акции с право на глас с номинал 1 лев всяка една.

С решение №4 от 04/12/2006 на СГС е вписана промяна като дружеството продължава дейността си като акционерно дружество с фирма "Фиа България" АД. Вписана е и промяна на вида на акциите от поименни с право на глас на безналични акции. • С решение № 5 от 16/04/2007 на СГС, дружеството става публично по смисъла на чл.ПО от ЗППЦК.

На 23.01.2009година е проведено извънредно общо събрание на акционерите,където при спазване на предварително обявения дневен ред се вземат следните решения:

Общото събрание приема решение Дружеството да продължи дейността си като холдинг по смисъла на чл. 277 от ТЗ, като извършва самостоятелна търговска дейност, като за целта да се промени и името на Дружеството на **„Мен Инвестмънт Груп” АД**.

Към 31.12.2009 г. регистрираният капитал на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД е в размер на 700 000лв., разпределен в 700 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях .

Към настоящия момент „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail, Web-site , както следва:

гр. София, район Витоша, ул. „Поетична" 4, , телефон (02) 8519339, факс: (02) 8519229, e-mail: [office@menbg.eu](mailto:office@menbg.eu) и електронен адрес [www.menbg.eu](http://www.menbg.eu) .

## Структура на капитала:

Към 31.12.2009 г. структурата на капитала на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД е следната:

Таблица №1

| Наименование на акционер          | Брой притежавани акции | Процент от капитала |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| Ираклис Димитриос Баргсотас       | 102 453                | 14.64               |
| Павлос Николаос Баргсотас         | 37 830                 | 5.40                |
| Други физически и юридически лица | 559 717                | 79.96               |

Дъщерно дружество на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД е „Юнайтид Кънстракшънс енд Дивелъпмънт"ООД

Предмет на дейност на дружеството - „Юнайтид Кънстракшънс енд Дивелъпмънт" ООД с предмет на дейност: строителна, инвестиционна и инженерингова дейност, услуги в сферата на здравеопазването, обучение, квалификация и преквалификация, специализация и други образователни услуги, издателска дейност и полиграфски услуги, изследователска, проучвателна, внедрителска, трансфер на ноу-хау, консултантски и експресни услуги, посредническа дейност, стопанска, търговска, рекламно-информационна дейност.

Адрес на управление на дъщерното дружество - гр. Хаджидимово, пк 2933, област Благоевград, ул."Димо Хаджидимов" №46.

С Решение №0 1791 на Благоевградски окръжен съд от 13.07.2005 г. Дружеството "ЮНАЙТИД КЪНСТРАКШЪНС ЕНД ДИВЕЛЪПМЪНТ" ООД се вписва с капитал от 5 000 /пет хиляди/ лева, разпределен на 100 /сто/ дяла по 50 /петдесет/ лева, разделен между съдружниците, както следва:

- Община Хаджидимово - 45 / четиридесет и пет/ дяла по 50 /петдесет/ лева, равняващи се на 2 250 /две хиляди двеста и петдесет/ лева и
- " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " ЕАД - 55 /петдесет и пет/ дяла по 50 /петдесет/ лева, равняващи се на 2750 /две хиляди седемстотин и петдесет/лева.

С Решение №0 574 на Благоевградски окръжен съд от 13.02.2007 г. се вписва увеличение на капитала на "ЮНАЙТИД КЪНСТРАКШЪНС ЕНД ДИВЕЛЪПМЪНТ" ООД от 5 000(пет хиляди) лева на 339 000 (триста тридесет и девет хиляди) лева, чрез записване на нови дялове, като

- Община Хаджидимово записва нови 3 000 (три хиляди) дяла по 50 (петдесет) лева всеки един от тях, възлизащи на обща стойност 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева, като за сметка на записаните дялове Общината внася в капитала на дружеството непарична вноска, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти - частна общинска собственост, с променен статут за неземеделски нужди.
- " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД участва с парична вноска в размер на 184 000 (сто осемдесет и четири хиляди) лева, равняващи се на 3680 дяла по 50 (петдесет) лева.

Капиталът на дружеството, който е в размер на 339 000 (триста тридесет и девет хиляди) лева е разпределен в 6 780 (шест хиляди седемстотин и осемдесет) дяла по 50 (петдесет) лева към 31.12.2007г. разпределен между съдружниците, както следва:

- ОБЩИНА ХАДЖИДИМОВО - 3 045 (три хиляди и четиридесет и пет) дяла от капитала, възлизащи на обща стойност 152 250 (сто петдесет и две хиляди двеста и петдесет лева). Което представлява 44,91% от капитала на дружеството.
- " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД - 3 735 (три хиляди седемстотин тридесет и пет) дяла от капитала, възлизащи на обща стойност 186 750 (сто осемдесет и шест хиляди седемстотин и петдесет) лева. Което представлява 55,09% от капитала на дружеството.

**" МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД ИМА ЕДНОСТЕПЕННА СИСТЕМА НА УПРАВЛЕНИЕ  
-СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

**Съвет на директорите (СД) на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД към 31.12.2009г.:**

Магдалини Николаос Маргарити - Председател на Съвета на директорите

Радка Стефанова Владимирова - Член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява от изпълнителния член и Председател на Съвета на директорите  
Магдалини Николаос Маргарити.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

### 1. Основна дейност

Основната дейност на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД по съдебна регистрация е: предоставяне на изследователски услуги и такива в областта на съвременните технологии - от всякакъв вид и под всякаква форма, съобразно изискванията на закона; производство или предоставяне на продукти или услуги, свързани с нови, развити или водещи технологии, ноу - хау, патенти или други обекти на интелектуална и индустриална собственост в съответствие с действащото законодателство; предоставяне на консултантски услуги и маркетинг, включително счетоводни услуги, социологически проучвания, възлагане и извършване на анализи; покупка, продажба, наемане или отдаване под наем на недвижими имоти, строеж или обзавеждане на недвижими имоти - собствени или на трети лица; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни услуги.

Основната сфера на дружеството е в областта на предоставяне на консултантски услуги при покупката и продажбата на недвижими имоти, парцели и земеделска земя, и развитие на недвижима собственост. Развитие на проекти в областта на възобновяемите и алтернативните енергийни източници и участие в такива проекти

С решение на Общото събрание на акционерите от 30.06.2008г. е променен чл.5, ал.1 т.6 от Устава, с което се допълва предмета на дейност както следва:

Развитие на проекти в областта на възобновяемите и алтернативните енергийни източници и участие в такива проекти.

На 23.01.2009година е проведено извънредно общо събрание на акционерите,където при спазване на предварително обявения дневен ред се вземат следните решения:

- Общото събрание приема решение Дружеството да продължи дейността си като холдинг по смисъла на чл. 277 от ТЗ, като извършва самостоятелна търговска дейност, като за целта да се промени и името на Дружеството на „Мен Инвестмънт Груп” АД.

- Общото събрание приема решение за промяна в предмета на дейност на Дружеството, а именно: Предметът на дейност на Дружеството по чл. 5, ал. 1 от Устава се допълва, както следва: „7. придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, включително създаване на дъщерни дружества; 8. придобиване, управление и продажба на облигации; 9. финансиране на дружества, в които Дружеството участва; 10. участие в дружества за извършване на всякакъв вид рекламна дейност, включително, но не само реклама чрез билбордове и други видове медии, както и в дружества, извършващи потребителско кредитиране; 11. производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция на вътрешния и външния пазар; 12. производство и търговия с хранителни продукти, включително сладкарски изделия, хотелиерство, туризъм, ресторантьорство, създаване и поддържане на заведения за обществено хранене, след получаване на необходимата категоризация.”

- Общото събрание приема решение за промяна на Устава на Дружеството в съответствие с приетите промени в предмета на дейност на Дружеството, а именно: Уставът на Дружеството се допълва, както следва: В чл. 5, ал. 1 от Устава, се създават нови точки 7, 8, 9, 10, 11 и 12 със следния текст: „7. придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, включително създаване на дъщерни дружества; 8. придобиване, управление и продажба на облигации; 9. финансиране на дружества, в които Дружеството участва; 10. участие в дружества за извършване на всякакъв вид рекламна дейност, включително, но не само реклама чрез билбордове и други видове медии, както и в дружества, извършващи

потребителско кредитиране; 11. производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция на вътрешния и външния пазар; 12. производство и търговия с хранителни продукти, включително сладкарски изделия, хотелиерство, туризъм, ресторантьорство, създаване и поддържане на заведения за обществено хранене, след получаване на необходимата категоризация

" МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД има инвестиционна програма, която обхваща възможността за участието и в нови проекти през настоящата 2009г.- 2010 г.:

1. Подобряване на ликвидността на компанията.
2. Финансово обезпечаване на бъдещи проекти на дружеството.

## **2. Основни суровини**

Цялостната дейност на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД е съсредоточена в сектор недвижими имоти. Застоят в покупко-продажбата на недвижими имоти в България предполага усилията на Дружеството през този период да се насочат към активно участие в сферата на развитието и управлението на недвижимата собственост.

На българския пазар предлагането на имоти е в достатъчна наличност, а цената се оформя на пазарен принцип.

Факторите, които най-силно въздействат върху цените са:

- 1) засилващото се търсене на развити и управлявани имоти;
- 2) повишаване цените на енергийните източници;
- 3) конюнктурата на международните пазари и
- 4) необходимостта от съобразяване с европейските норми и стандарти в строителството.

## **3. Пазари и продажби**

СД е изразил становище, че пазарът на недвижима собственост в България е с потенциал, който ще продължава да предлага много добри възможности за инвеститорите. Поради това, СД счита, че тази сфера на дейност следва да остане приоритетна за Дружеството.

Във връзка с реализирането на своите проекти през следващите няколко години, Съветът на директорите на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД е предвидил като прогноза постигането на по голям ръст на приходи от продажби и увеличение на нетна печалба.

Упражняваната до момента дейност на дружеството не изисква притежаването на патенти или лицензи. Клиентите на фирмата до момента са основно от България и Гърция, но през последните месеци се засилва тенденцията към разширяване на кръга от потенциални клиенти и инвеститори от северозападната част на Европа. Спецификата на предлаганите от фирмата продукти позволява диверсификация по отношение на клиентския портфейл и намаляване до минимум зависимостта от единични договори. Фирмата възнамерява при евентуални бъдещи строителни дейности да използва дъщерното си дружество и фирми-изпълнители и/или подизпълнители. При използване на фирми поддоставчици съществува възможност за избор на различни компании за отделните обекти, както и в рамките на един обект. Отрасълът на строителните услуги в България се характеризира със съвършено конкурентна пазарна структура. Това позволява бърза промяна на поддоставчиците, извършена при ниски разходи и в кратки срокове.

Основно приходите на дружеството са формирани от предоставени консултантски услуги в сферата на недвижимите имоти, както и от нерегулярни други продажби.

Дружеството няма завършени обекти, и не е отчита приходи от продажба от имоти и приходи от наеми.

Реализираните през 2009 г. неконсолидирани приходи от дейността на дружеството са в размер на 102 хил. лева, което представлява ръст от 261 % на реалните парични постъпления в сравнение със същия период на 2008 г. при отчетен ръст от 394 % в сравнение със същия период на 2007 г.

Таблица №2

| Вид приход                | Към годината<br>завършваща на<br>31.12.2009 | Към годината<br>завършваща на<br>31.12.2008 | Към годината<br>завършваща на<br>31.12.2007 |
|---------------------------|---|---|---|
| Приходи от услуги         | 54  | 39  | 60  |
| Други приходи от продажби | 48  | 225   | 7   |
| Всичко                    | 102   | 264   | 67  |

Приходите от продажби през 2009г. показват тенденция към увеличение в сравнение с генерираните през 2008г. приходи от нетни продажби. Отчетените приходи от продажба на услуги през 2008г. се увеличават през 2009г. тъй като през текущата година основен приоритет за дружеството е разработването на инвестиционните проекти на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД.

Приходите реализирани през 2009г. са генерирани на вътрешен пазар и на клиенти от Гърция.

Българският пазар на недвижими имоти може да се определи като монополистична конкуренция. Поради тази причина разходите свързани с избор и промяна на фирма, която да извършва спомагателна дейност са сравнително ниски.

Другият ключов фактор са клиентите. Тук също не може да се говори за сериозна концентрация и силна зависимост на Дружеството от определени купувачи.

### **III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

В резултат на осъществената дейност през 2009 г дружеството отчете следния финансов резултат:

Дружеството е реализирало през 2009 г. нетна загуба в размер на 50 хил. лева, за сравнение реализирана е загуба в размер на 261 хил.лв за същия период на 2007 г.

Оперативната загуба възлиза на 50 хил.лв. през 2009г. Посочената тенденция е резултат от свиването на продажбите на услуги и изместването на акцента от този вид дейност към подготовката на инвестиционните проекти през 2008г. И увеличение на приходите от продажби с през 2009г. спрямо 2008. За сравнение разходите по икономически елементи са намалели за същия период

Таблица №4

|                    | Към 31.12.2007г. | Към 31.12.2008г. | Към 31.12.2009г. |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Оперативна печалба | -260             | 50               | -50              |



Таблица №3

| СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛДИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ     |             | 2007         |              |            |
|---|-------------|--------------|--------------|------------|
| а   | 2009        | 2008         |              |            |
| <b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                          |             |              |              |            |
| <b>I. Основен капитал</b>                           | <b>700</b>  | <b>700</b>   | <b>700</b>   |            |
| <b>II. Резерви</b>                                  | <b>18</b>   | <b>18</b>    | <b>18</b>    |            |
| <b>III. Финансов резултат</b>                       |             |              |              |            |
| <b>I. Нагрупана печалба (загуба) в т.ч.:</b>        | <b>(50)</b> | <b>(153)</b> | <b>108</b>   |            |
| неразпределена печалба                              |             | <b>161</b>   | <b>161</b>   |            |
| непокрита загуба                                    |             | <b>(313)</b> | <b>(52)</b>  |            |
| еднократен ефект от промени в счетоводната политика |             | <b>0</b>     | <b>0</b>     |            |
| 2. Текуща печалба                                   |             | <b>50</b>    | <b>0</b>     |            |
| 3. Текуща загуба                                    | <b>(50)</b> | <b>0</b>     | <b>(261)</b> |            |
| <b>Общо за група III:</b>                           |             | <b>(103)</b> | <b>153</b>   |            |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>               |             |              | <b>615</b>   | <b>565</b> |

В ХИЛ. ЛВ

### Приходи от основна дейност по категории дейности

Таблица №5

| ПРИХОДИ<br>1                            | 2009<br>2 | 2008<br>3  | 2007<br>4 |
|---|-----------|------------|-----------|
| <b>A. Приходи от дейността</b>          |           |            |           |
| <b>I. Нетни приходи от продажби на:</b> |           |            |           |
| 1. Продукция                            | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  |
| 2. Стоки                                | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  |
| 3. Услуги                               | <b>54</b> | <b>39</b>  | <b>60</b> |
| 4. Други                                | <b>48</b> | <b>225</b> | <b>7</b>  |

### Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица №6

| РАЗХОДИ<br>1   | 2009<br>1 | 2008<br>1  | 2007<br>2  |
|--|-----------|------------|------------|
| <b>A. Разходи за дейността</b>                                   |           |            |            |
| <b>I. Разходи по икономически елементи</b>                       |           |            |            |
| 1. Разходи за материали  | <b>6</b>  | <b>6</b>   | <b>6</b>   |
| 2. Разходи за външни услуги                                      | <b>59</b> | <b>112</b> | <b>200</b> |
| 3. Разходи за амортизации  | <b>24</b> | <b>24</b>  | <b>3</b>   |
| 4. Разходи за възнаграждения                                     | <b>29</b> | <b>66</b>  | <b>53</b>  |
| 5. Разходи за осигуровки   | <b>6</b>  |            |            |
| 7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство |           | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| 8. Други, в т.ч.:  | <b>15</b> | <b>10</b>  | <b>87</b>  |
| <b>Общо за група I:</b>  |           |            |            |

## ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

### 1. ЛИКВИДНОСТ

При тях тенденцията във времето дава най-ценната информация. Предполага се, задълженията към кредиторите се погасяват чрез парични средства, а не от стоково-материалните запаси или оборудването. Т.е тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

#### Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях. Ето защо оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5. Някои типове компании обаче са в състояние да работят при коефициент по-нисък от 1.

Таблица №7

|                               | Към31.12.2009г. | Към31.12.2008г. | Към31.12.2007г. |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Коефициент на обща ликвидност | 1.53            | 2.28            | 16.64           |

За 2009г. стойността на коефициента от 1.53 показва значително изменение спрямо стойностите, отчетени в предишния период – 2.28 през 2008 и 16.64 през 2007г. Отчетеното намаляване на стойностите при този коефициент през 2009г. се дължи най - вече на увеличение на текущите пасиви /със -44% през 2009г. спрямо 2008г. / - резултат от увеличените търговски задължения. През 2009г. обемът на вземанията се запазва почти същия в сравнение с 2008г.. Но намаляват паричните средства като в резултат текущите активи отчитат запазване на стойността си за 2009г. спрямо 2008г. при протичащата паралелно тенденция на увеличаване на текущите пасиви /44% за 2009г. спрямо 2008г. /

#### Коефициент на текуща ликвидност

Коефициентът също показва намаление - резултат от описаните по-горе промени в размера на текущите активи и пасиви през 2009 г. спрямо 2008 г.

Таблица №8

|                                 | Към31.12.2009г. | Към31.12.2008г. | Към31.12.2007г. |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Коефициент на текуща ликвидност | 1.53            | 1,97            | 15,64           |

Той представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5, но много високите стойности биха означавали че активите на компанията не се използват по най-добрия начин.

#### Коефициент на бърза ликвидност

Таблица №9

|                                | Към31.12.2009г. | Към31.12.2008г. | Към31.12.2007г. |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Коефициент на бърза ликвидност | 1.53            | 0.42            | 16.64           |

### Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

За 2009 паричните средства намаляват стойността си спрямо 2008г. с 20% при отчетено увеличение в размер на 44% при текущите пасиви.

Таблица №10

|   | Към 31.12.2009г. | Към 31.12.2008г. | Към 31.12.2007г. |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <u>Коефициент на абсолютна ликвидност</u> | 0.64             | 1.11             | 10.40            |

## 2. Капиталови ресурси

Таблица №

| СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ                   | 2009 | 2008 | 2007 |
|---|------|------|------|
| <i>a</i>  | 1    | 3    | 3    |
| <i>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</i>  | 540  | 615  | 565  |
| <i>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</i>                                    | 0    | 0    | 0    |
| <i>В. НЕ ТЕКУЩИ ПАСИВИ</i>  | 160  | 184  | 146  |
| <i>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</i>   | 134  | 134  | 25   |
| <i>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А-Б+В-Г):</i> |      | 933  | 736  |

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължияност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължияност са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадена фирма постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

Коефициент за финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Стойността му се увеличава през последната година. Основен ефект върху отчетения резултат има намаляването на собствения капитал поради генерираната загуба през последния финансов период

Таблица №11

|                                  | Към 31.12.2009 | г. Към 31.12.2008г. | Към 31.12.2007г. |
|----------------------------------|----------------|---------------------|------------------|
| <u>Коеф. на фин. автономност</u> | 60.47%         | 66%                 | 77%              |

Коефициента на задлъжнялост показва увеличение през последната година, което е следствие най-вече от намалението в размера на собствения капитал - резултат от генерираната загуба през предходните години. Делът на дълга от своя страна не отчита увеличение през последната година.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства. Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения.

Таблица №12

|                                   | Към31.12.2009г | Към31.12.2008г. | Към 31.12.2007г. |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <u>Коефициент на задлъжнялост</u> | 30%            | 52%             | 30%              |

Делът на дълговете се увеличава през последната година. Нетекущите пасиви отчитат намаляване в размер на 46 хил.лв за 2009 спрямо 2008г., а текущите пасиви за същия период са увеличили обема си с 59хил. лв. Общото изменение на дълга е нарастване от 13 хил. лв за отчетната 2009 г. спрямо 2008г. За същия период общите активи са намалили обема си със 4%.

### 3.Ключови коефициенти

Обобщена информация за финансовите показатели на МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД за 2009 г. може да бъде представена в таблицата по-долу.Таблица №14.

| Показатели                    | ( в хил. лв.) |      |      |
|-------------------------------|---------------|------|------|
|                               | 2009          | 2008 | 2007 |
| Продажби                      | 102           | 264  | 67   |
| Загуба                        | -50           | 0    | -261 |
| Печалба                       | -50           | 50   | 0    |
| Собствен капитал              | 540           | 615  | 565  |
| Дългосрочни задължения        | 160           | 184  | 146  |
| Краткосрочни задължения       | 193           | 134  | 25   |
| Дълготрайни (нетекущи) активи | 597           | 628  | 320  |
| Краткотрайни (текущи) активи  | 296           | 305  | 416  |
| Оборотен капитал              | 124           | 264  | 391  |
| Парични средства              | 124           | 149  | 260  |
| Общо дълг                     | 353           | 318  | 171  |
| Общо активи                   | 893           | 933  | 736  |
| Разходи за лихви              | 12            | 0    | 0    |
| Материални запаси             | 0             | 0    | 0    |
| Краткосрочни вземания         | 172           | 156  | 156  |
| Разходи за обичайната дейност | 139           | 218  | 349  |
| Разходи за материали          | 6             | 6    | 6    |

### **Рентабилност на Собствения капитал (ROE)**

Изчислява се като числото за печалбата след облагането с данък от отчета за приходите и разходите се изразява като процент от собствения капитал в счетоводния баланс. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции. Едно високо число означава успех за бизнеса - то води до висока цена на акциите и прави възможно привличането на нов капитал.

Този коефициент отчита различни стойности през последните три финансови периода Поради реализираната загуба за 2009г. стойността на коефициента през тази година е отрицателен.

Таблица №15

|  | Към31.12.2009г. | Към31.12.2008г. | Към31.12.2007г. |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Рентабилност на Собствения Капитал (ROE) | -9.26           | 8,13%           | -46,19          |

### **Рентабилност на активите (ROA)**

Този показател показва ефективността на използване на общите активи.

Съотношението оперативна печалба към общи активи, показващо един лев активи каква оперативна печалба генерира, подобрява стойността си през 2008г. спрямо 2007 г.През

последната 2009г. отчетената стойност за този коефициент е -5.6%.

Таблица №16

|                                | Към31.12.2009г. | Към31.12.2008г. | Към31.12.2007г. |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Рентабилност на Активите (ROA) | -5.6            | 5.35%           | -35.46%         |

#### **IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО**

Рисковите фактори са изброени съобразно значението и дейността на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ

ГРУП”АД

##### **• Рискове, специфични за дружеството Кратък срок на съществуване**

Кратката история за дружеството води до риск, свързан с утвърждаването на компанията в областите, в които реализира своите инвестиционни проекти. На този етап проектите на компанията са концентрирани в сектор „Недвижими имоти”. Това поставя компанията в конкуренцията на вече утвърдени на пазара компании. Поради спецификата в развитието на сектора в страната голяма част от компаниите са със сравнително кратък срок на съществуване. Освен това секторът продължава да привлича нови участници. Световната финансова криза от последните година и половина също ще допринесе за свиване на пазара и намаляване на очакваните обороти.

##### **Неблагоприятни промени в цените**

Неблагоприятните промени могат са по посока намаляване на цените на недвижимите имоти, намаляване на наемите.

*Цени на недвижими имоти.* При евентуален спад в цените на недвижимите имоти ще намалее пазарната стойност на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Това от своя страна може да доведе до спад на приходите при продажбата им, което ще се отрази неблагоприятно на оперативната печалба на дружеството. В следствие на това е възможен спад в нетните финансови резултати.

Инвеститорският интерес в офис строителството и в строителството на търговски молове, които бяха започнати като нови проекти в този сегмент е сериозно преосмислен и намален.

Очаква в близко бъдеще да бъде отчетен известен спад в ценовите равнища. Същото ще е резултат от измененото съотношение търсене/предлагане, от своя страна породено от влошаване на предлаганите от банките възможности за финансиране на купувачите

в последно време вследствие на световната финансова криза. Като цяло прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в Източна Европа са по-малко оптимистични.

*Наемите на недвижимите имоти.* Евентуален спад в наемите ще предизвика ефектите описани в горния параграф.

*Цените на строителството.* Застоят на цените от последните месеци на годината на строителните материали и труда, вложен при осъществяване на инвестиционните проекти, ще доведе до намаляване себестойността на строителството.

#### **Повишение на застрахователните премии**

При ръст на застрахователните премии разходите на дружеството ще нарастват, което ще доведе до по-нисък финансов резултат. Застрахователните премии, които дружеството заплаща при застраховане на притежаваните имоти, заемат малък дял от разходите на дружеството. Освен това застрахователният пазар е силно конкурентен, което позволява лесна смяна на застрахователя и постигане на по-изгодни условия при ниски транзакционни разходи.

#### **Удължаване на сроковете на проектите**

Дружеството участва във всички фази на развитието на инвестиционните проекти в областта на недвижимите имоти - закупуване на терени, преотреждане на терените, строителство, продажба и отдаване под наем. Забавянето на някоя отделна фаза от изпълнението ще доведе до удължаване на сроковете за изпълнение на целия проект. Това от своя страна означава намаляване на нормата на възвращаемост на проектите, тъй като свободните средства ще трябва да бъдат вложени краткосрочно при по-ниска доходност. С цел минимизиране на този риск дружеството провежда задълбочени проучвания преди старта на всеки проект. Освен това се стреми към активно и възможно най-ефективно управление на свободния паричен ресурс.

#### **Слаба ликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти, въпреки защитеността си срещу други рискове, като например инфлационния, са едни от най-слабо ликвидните активи като продажбата им е свързана с продължителни периоди от време и при високи транзакционни разходи. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено само на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране, както и чрез хеджиране на риска чрез поддържане на многократно по-ликвидните финансови активи

#### **Зависимост от контрагенти (наематели)**

Влиянието на този вид риск включва негативни последици от неефективно управление на събирането на наемните плащания, както и разваляне на съществени за приходния поток договори за наем. Друг аспект на посочения риск е генерирането на разходи по преустройството на недвижимите имоти от наемателите, съответно по привездането на имота във вид подходящ за последващо пренаемане.

### **Непокрити от застраховка загуби**

В съответствие с изискванията на закона Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

### **Инфлационен риск**

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.

Въпреки че в страната е въведен валутен борд, редица външни фактори като напр. повишаването цената на петрола оказваха натиск в посока на увеличение на ценовите нива. В последните няколко години се наблюдаваше тенденцията за покачване на цените на суровия петрол и петролните продукти, но започналата в преди почти две години. нова глобална криза в резултат от опасения за икономическа рецесия на най-силната световна икономика САЩ вероятно се отрази съществено върху изключително чувствителната към сътресения на световните пазари цена на петрола. Първоначално кризата възникна на финансовите пазари но с тенденция за пренасяне и в реалната икономика, като очакванията са 2010 година да продължи в условията на забавен растеж, свито потребление, висок ръст на безработицата

#### **• Общи (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 емитентът 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**

Дейността на дружеството се регулира от българското законодателство. Възможни са промени в законодателството, които да доведат до увеличаване на разходите на емитента или до възпрепятстване на основната му дейност. Това би могло да окаже негативен ефект върху финансовите му резултати. Хармонизирането на българското законодателство с европейското ни дават основание да смятаме, че сериозни отклонение(я) в негативна посока са малко вероятни.



## **Политически риск**

Политическият риск е рискът, произтичащ от политическите механизми и процеси в страната, от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, както и промени в законодателството, икономическата политика и данъчната система на дадена страна. Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционен процес като цяло и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Политическата ситуация в страната може да се опише като стабилна. Въпреки различните програми на основните партии в управляващата коалиция, пътя и основните приоритети на бъдещата икономическа политика зависят до голяма степен от препоръките на Европейската Комисия и Международния Валутен Фонд. На 29.03.2004г. Република България получи положителен отговор на дългогодишните си усилия за присъединяване към НАТО, а от 01.01.2007 г. е пълноправен член на ЕС. Правителството се стреми да следва политика на реално приобщаване към ЕС, което изисква спазването на определени критерии, сред които е и законодателната стабилност. Икономическата политика ще се определя и от ангажмента на правителството към МВФ, както и прилагането на мерките и изискванията след присъединяването на България към ЕС.

## **Макроекономически рискове**

Пазарният риск е свързан с риска от макроекономически сътресения, които се измерват с реализирания икономически растеж, промяната в производителността и съответно доходите на населението и др. Положителните / негативните тенденции в макроекономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Икономическото развитие на страната след въвеждането на системата на валутен борд през 1997 г. се характеризира с постигане на макроекономическа стабилизация, засилване на надзора върху финансовите институции, овладяване и свеждане на инфлацията до минимални стойности. Фиксирането на лева към еврото доведе до повишаване на сигурността на инвеститорите за постигане на планираните от тях резултати. Така вече шеста година подред България реализира икономически растеж, като от 2000 г. насам той постоянно надвишава равнището от 4% на годишна база. Провежданата от българските правителства икономическа политика затвърди постигнатата макроекономическа стабилност.

Постигането на стабилен дългосрочен растеж, изразен чрез реалния ръст на БВП на страната, води до насърчаване на икономическата активност чрез увеличаване на крайното потребление и инвестициите при нарастване на реалната покупателна способност на местните икономически агенти. Официалните статистически данни показват реален растеж на БВП и на БВП на глава от населението през последните години, което отговаря и на дългосрочната програма за развитие, следвана от последните правителства.

Външният дълг на страната и възможното му нарастване ограничават възможностите за инвестиции, поради очакваното увеличение на държавните данъци и такси с оглед нормалното обслужване на задълженията. Външният дълг може да предизвика намаляване на валутните резерви на страната и съответно да наруши системата на валутен съвет и да предизвика нестабилност във валутния курс.

Високата степен на отвореност на българската икономика, силната ѝ зависимост от развитието на световното стопанство, процесите на глобализация и либерализация в икономическите отношения крият риск от влошаване на посочените условия, което би могло да доведе до влошаване на стопанската конюнктура в страната и условията, при които функционира

„МЕН   ИНВЕСТМЪНТ   ГРУП   "   АД

## **Валутен риск**

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Валутният риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната Банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в ЕВС. Системата на фиксиран курс, пренася движението на курса евро/долар в движението на курса долар/лев. В този смисъл валутният риск, от една страна, е близък до валутния риск при движението на цената на еврото и долара, а, от друга, е еквивалентен на политическия риск на страната. Въпреки наличието на фиксиран курс на лева към еврото остава експозицията към валутен риск по отношение на останалите чуждестранни валути, към които лева не е фиксиран.

Всички приходи и разходи на Дружеството са деноминирани в Лева. На практика валутният риск за Дружеството е сведен до минимум, поради поддържания от БНБ фиксиран курс на Лева към Еврото.

## **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които емитентът финансира своята дейност да се увеличат и като резултат от това разходите за лихви да нараснат, което респективно да свие нетната печалба на Дружеството. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, компанията може да предприеме мерки за намаляване на влиянието на евентуално повишаване на лихвените равнища. Емитентът ще управлява лихвения риск посредством балансирано използване на различни източници на финансиране.

## **Кредитен риск на страната**

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на страната-длъжник и способностите ѝ да погасява редовно своите задължения. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Понижаването на кредитния рейтинг на страната има отрицателен ефект за повишаване на надеждността на страната като кредитополучател. Това повишава рисковата премия, която изискват международните инвеститори като надбавка върху основната лихвена база. В резултат на това се влошават условията, при които страната може да получи международно финансиране и да привлече инвестиции. Това от друга страна води и до влошаване на финансовите условия, при които българските компании могат да получат финансиране от международните финансови пазари - увеличават се лихвените им разходи и изискванията за обезпечение. Достъпът до финансиране е сериозно ограничен.

#### **IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Събития след датата на годишното приключване, които са известни към момента на съставяне на Доклада и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД.

На 07.03.2010 година е проведено извънредно общо събрание на акционерите, където при спазване на предварително обявения дневен ред се вземат следните решения:

##### **ДНЕВЕН РЕД:**

1. **Промяна в състава на Съвета на Директорите – освобождаване на членовете на СД.**
2. **Избор на нов състав на Съвета на Директорите.**
3. **Избор на Изпълнителен Директор и представляващ дружеството.**
4. **Смяна на адреса на управление по седалище на дружеството.**
5. **Приемане на нов Устав, съобразен с изискванията на закона.**
6. **Разни.**

##### **ПРЕДЛАГАНИ РЕШЕНИЯ:**

**По т.1 от дневния ред:** Общото събрание освобождава съвета на директорите в състав: Магдалини Николаос Маргарити - председател на Съвета на Директорите, Изабела Христова Господинова - член на Съвета на Директорите и Радка Стефанова Владимирова - член на Съвета на Директорите, като освобождаването на лицата от отговорност се извърши след приемането на одитиран годишен финансов отчет и доклад, приети на редовно общо събрание на акционерите през първото полугодие на 2010г.

**По т.2 от дневния ред:** Общото събрание избира за членове на Съвета на Директорите:

1. Петрос Илиас Пилоридис с дата на раждане 27.07.1963г., от град Верия, Гърция, живущ в гр. Солун, Гърция, ул. "Филипу" № 7, притежаващ лична карта № С330918., издадена на 05.08.1997 г. от Полицейско Управление гр. Солун.

2. Мария Веселинова Иванова с ЕГН 8012130556, от град Бургас, ул. Странджа планина 15, ет. 6, ап. № 27, притежаваща лична карта № 601679518, издадена на 13.05.2008 г. от МВР - Бургас.

3. Жак - Стефан Елия Джераси с ЕГН 4610056881 , от град София ул. „Шипка” №38, притежаващ лична карта № 160809400, издадена на 07.07.2000 г. от МВР - София.

**По т.3 от дневния ред:** Общото събрание избира за Изпълнителен Директор и представляващ дружеството Петрос Илиас Пилоридис с дата на раждане 27.07.1963г., от град Верия, Гърция, живущ в гр. Солун, Гърция, ул. "Филипу" № 7.

**По т.4 от дневния ред:** Общото събрание на акционерите променя адреса на управление по седалище на дружеството, като вместо досегашния адрес град София, район р-н Триадика, ул. Димитър Манов, No 19, вх. Б, ап. 6, за в бъдеще адреса на управление ще бъде гр. София, пощ. код 1616, Столична община – район Витоша, квартал Бояна, ул. "Поетична" № 4.

**По т.5 от дневния ред:** Общото събрание приема нов Устав на „Мен инвестмънт груп” АД със съдържание, съгласно представения проект.

**По т.6 от дневния ред:** Разни – няма предложения за решения.

## V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Състоянието и тенденциите на развитие на пазара на недвижими имоти в България и на отделните негови сегменти са едни от основните параметри, които ще определят резултатите от дейността на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД.

За периода от 2002 до 2009 година пазарът на недвижими имоти в България претърпя бързо развитие и показва значителен ръст на предлаганите имоти в жилищния, офис, индустриалния и търговския сектор.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с поемането на високи рискове включително с несигурността и невъзможността да се прогнозира очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

Дружеството поема ангажименти и извършва капиталови разходи свързани с изпълнението на основните инвестиционни проекти заложи в инвестиционната си схема, като смята да финансира изпълнението на проектите си чрез собствени средства, средства набрани от увеличението на капитала и чрез постъпления генерирани от продажби.

### Основното направление, в което емитента планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2010г. е :

Ръководството на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД счита, че увеличаването на обема на закупени парцели, покупката и продажбата на недвижими имоти, парцели и земеделска земя ще бъде незначително.

Ръководството на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД счита и че ще развива проекти в областта на възобновяемите и алтернативните източници и ще участва в такива проекти.

Плановете на дружеството са средствата от дейността да бъдат използвани за изпълнението на инвестиционните намерения и програма на дружеството, както и за участие в нови проекти в периода 2009-2010 година.

- **Подобряване на ликвидността на компанията.** Естеството на дейността на дружеството изисква да се поддържа висока ликвидност. Нерегулярният характер на продажбите и покупките на недвижимите имоти, както и сезонността на строителната дейност, предполагат дружеството да разполага с достатъчно парични резерви във всеки момент. За тази цел е необходимо част от увеличението на капитала да остане като свободни парични средства.
- **Финансово обезпечаване на бъдещи проекти на дружеството.** Освен за реализацията на започнатите вече проекти, средства са необходими и за обезпечаване на средносрочните планове за развитие на основната дейност на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД. Необходимо е придобиването в близко бъдеще на подходящи терени и земеделски земи за осигуряване на нови проекти, както и за вложения в перспективни инвестиционни имоти.

Във връзка с неуспешното приключване на увеличението на капитала чрез първичното публично предлагане ръководството на дружеството е в процес на преоценка на първоначално приетата структура за финансиране на инвестиционните си намерения

## VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.

„МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД е дружество развиващо се в сферата на недвижимите имоти чрез покупката и продажбата на недвижими имоти, парцели и земеделска земя, както и развитието на недвижима собственост, и поради тези причини дейността му не изисква използването на патенти и лицензи. Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

## VII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2009 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството не притежава собствени акции

3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

На Членовете на Съвета на директорите(СД) на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД са начислени следните възнаграждения за 2009г.:

Таблица №17

| Трите имена                  | Позиция           | Възнаграждение<br>лева |
|------------------------------|-------------------|------------------------|
| Магдалини Николаос Маргарити | Председател на СД | 12 000                 |
|                              |                   |                        |

4. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2009г., членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

5. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Участието на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

| Име                          | Участие в управителните и надзорни органи на други дружества               | Участие в капитала на други дружества   | Дружества, в които лицето да упражнява контрол |
|------------------------------|--|---|--|
| Магдалини Николаос Маргарити | Не участва   | Председател на съвета на директорите COOL BLUE FM A.E. -Радио станция, Солун.<br>Притежава 25% от капитала на дружеството | Не притежава контролно участие                 |
| Изабела Христова Господинова | Управител на "Топ Каре Юръп" АД<br>Управител на „МЕН УНВЕСТМЪНТ КЪМПАНИ“АД | „МЕН УНВЕСТМЪНТ КЪМПАНИ“АД  | „МЕН УНВЕСТМЪНТ КЪМПАНИ“АД                     |

7. Сключени през 2009г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

**Във връзка с неуспешното приключване на увеличението на капитала чрез първичното публично предлагане ръководството на дружеството е в процес на преценка на първоначално приетата структура за финансиране на инвестиционните си намерения**

### **VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

### **IX. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти по управление на финансовия риск, включително за хеджиране на риска

## **X ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ**

От датата на придобиване на публичен статут на дружеството дейността на Съвета на директорите е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗПГЩК и актовете по прилагането му. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

Съветът на директорите на дружеството прие решение за присъединяване на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД към Националния кодекс за корпоративно управление и всички членове на съвета декларираха, че в цялостната си дейност занапред, като отговорно корпоративно ръководство, ще се съобразяват и ще прилагат принципите на корпоративно управление и препоръките, регламентирани в Кодекса и ще полагат усилия тези принципи да стоят в основата на цялостната дейност на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД и дружествата от икономическата група.

Съветът на директорите изготви и утвърди Корпоративен календар на дружеството за 2010г. относно най-важните събития в дружеството, планираните дати за настъпване на събитието, срокове за изпълнение на задължения по разкриване на информация.

Предстои изготвянето и приемането на допълнителни вътрешни актове на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД които ще регламентират и установят добри корпоративни практики във всички направления на дейността на мениджмънта и на компанията, в съответствие с изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Предвид гореизложеното Съветът на директорите на компанията счита, че е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

Приложена към годишния финансов отчет за 2009г. е представена и Програма за корпоративно управление на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД, съобразена с изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

## **XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАЗДЕЛ VIA ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно 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.

Приходите по основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги са посочени в Раздел II на настоящия доклад

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният 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.

Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейности

Таблица №19

| ПРИХОДИ   |            |           |
|---|------------|-----------|
|   | 2009       | 2008      |
| <b>A. Приходи от дейността</b>                                      |            |           |
| <i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>                             |            |           |
| 1. Продукция  | 0          | 0         |
| 2. Стоки  | 0          | 0         |
| 3. Услуги   | 54         | 39        |
| 4. Други  | 48         | 0         |
| <i>Общо за група I:</i>   | <b>102</b> | <b>39</b> |
| <i>II Приходи от финансиране</i>                                    |            |           |
| в т.ч. от правителството  | 0          | 0         |
| <i>Общо за група II:</i>  | <b>0</b>   |           |
| <i>III. Финансови приходи</i>                                       |            |           |
| 1. Приходи от лихви   | 0          | 0         |
| 2. Приходи от дивиденди   | 0          | 0         |
| 3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти | 0          | 0         |
| 4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове                | 0          | 0         |
| 5. Други  | 0          | 0         |
| <i>Общо за група III:</i>   |            |           |
| <b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>                 | <b>102</b> | <b>39</b> |

Не съществува концентрация както и зависимост на дружеството по отношение на отделен продавач или купувач/потребител, както и не съществува отделен продавач или купувач/потребител, чийто относителният дял надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби на емитента.

0 Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Приходите по видове пазари са описани в раздел II на настоящия доклад

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2009г. "МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2009 г. "МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД не е сключвало сделки със свързани лица

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер



6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2009 г.  
През 2009 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

Към 31.12.2009 г. "МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД притежава дял в капитала на:

Таблица №20

| Наименование на дружеството                     |  |                     |
|---|--|---------------------|
| <b>Юнайтид Кънстракшънс енд Дивелпмънт" ООД</b> | Строителна, инвестиционна, инженерингова дейност, услуги в сферата на здравеопазването, обучение, квалификация и преквалификация, специализация и други образователни услуги, издателска дейност и полиграфски услуги, изследователска, проучвателна, внедрителска, трансфер на ноу-хау, консултантски и експресни услуги, посредническа дейност, стопанска, търговска, рекламно-информационна дейност | 55,09 % от капитала |
| <b>ВЕРГИНА АД</b>                               | издателска къща  | 2%                  |

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

През изминалата 2009год. Дружеството не е сключвало нови договори за заем с финансови и нефинансови институции. В сила са сключените през 2008год. Договори за заеми.

-Сключен е договор за финансов лизинг на 22.01.2008г. с „Ейч Ви Би ауто лизинг” ЕООД за пътно превозно средство – лек автомобил за сума 36 813.01 евро и срок от 36 месеца

-Сключен е договор за заем с „МЕН ИНВЕСТМЪНТ КЪМПАНИ” АД за сумата от 14 000лв за срок до 31.12.2009г.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемодател през 2009г.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период Дружеството не е предприемало действия по издаване на нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Съвета на директорите на " МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП " АД не е публикувал прогноза за постигане на съответни финансови резултати за изминалата 2009 година.

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.

Дружеството осъществява оперативната си дейност като управлението на финансовите му ресурси е подчинено изключително на структурирането на такава капиталова структура която да позволи да се комбинират по-ниския риск на финансирането със собствени средства със по-високата ефективност и гъвкавост на паричния поток при условията на дълговото финансиране.

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.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

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.

Относно гарантиране ефективността на работата на външните одитори, Дружеството прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите. Предложенията за избор на одитор се мотивират пред Общото събрание на акционерите, като вносителите на предложението се ръководят от установените изисквания за независимост, професионална компетентност, конфиденциалност, почтеност и обективност.

В дружеството функционира система за вътрешен контрол, която да гарантира ефективното прилагане на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се прилага и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2009 г.

На 23.01.2009 година е проведено извънредно общо събрание на акционерите, където при спазване на предварително обявения дневен ред се вземат следните решения:

- Да не се освободи члена на съвета на директорите Изабела Христова Господинова, ЕГН 7409023792 и на негово място да не се избере Мария Георгиева Горанова, ЕГН 7812276677
- Освобождава независимия член на съвета на директорите Динко Колев Черганлиев, ЕГН 5606150800 и на негово място да се избере Радка Стефанова Владимирова, ЕГН 6602186936

17. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

18. 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.

Срещу „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД е образувано арбитражно дело към Арбитражен съд при БТПП ВАД N 496/09, с което са предявени претенции за задължения на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ РУП“ АД към „ИНВЕСТЪР РИЛЕЙШЪНС СЪРВИСИС“ ООД ЕИК 175293276 в размер на 12 000 лв. С изп.д.20097900401355/2009 са блокирани като обезпечителна мярка 678 дружествени дяла по 50 лв всеки на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ РУП“ АД в дъщерното дружество на компанията ЮНАЙТИД КЪНСТРАКШЪН ЕНД ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД ЕИК 101685476, което представлява 10% от капитала на ЮНАЙТИД КЪНСТРАКШЪН ЕНД ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД

19. Данни за директора за връзки с инвеститорите:

Към 31.12.2009 година Директор за връзки с инвеститорите е Росица Гинчева Русева  
Тел. + 359 2 851 93 39.; e-mail: [r\\_ruseva@menbg.eu](mailto:r_ruseva@menbg.eu)  
гр. София 1616, ул “Поетична”4.

## ХІІІ АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11.

**1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас**

Към 31.12.2009 г. капитала на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД е в размер на 700 000 лева. Капиталът е разпределен в 700 000 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми поименни акции с право на глас и с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една.

С Решение на СД на БФБ - София АД по Протокол № 11/27.03.2007 год., капиталът на дружеството е регистриран за търговия на Неофициален пазар, сегмент " А" на „БФБ - София" АД.

„МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Представена е и информация за структурата на капитала на дружеството.

**2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер**

Посочено е, че всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

**3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Представена е информация към КФН относно всички акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството.

**4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

„МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД няма акционери със специални контролни права.

**5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

Разяснено е, че Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

**6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите**

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД. Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията на ЗППЦК.

**7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

Съгласно Устава на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД, дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав от трима до пет членове, които се избират от Общото събрание. За член на Съвета на директорите може да бъде избрано и лице, което не е акционер. Членове на Съвета на директорите могат да бъдат и юридически лица, ако законът или решението на общото събрание го допускат. Юридическите лица се представляват от представителите си по закон или въз основа на изрично пълномощно. Съветът на директорите на дружеството се освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството. Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите.

**9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

Съветът на директорите на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“, АД решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на Общото събрание, този устав и действащите нормативни актове, като се отчита за дейността си пред Общото събрание.

Съгласно Устава на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД, членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете и решенията, с които се предоставя право на управление на Изпълнителен член или се избира Председател или Заместник председател.

Членовете на СД нямат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

Членовете на СД са длъжни да не разгласяват информация, станала им известна в това им качество, ако това би могло да повлияе върху дейността и развитието на дружеството, включително след като престанат да бъдат членове на съвета, като това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или е вече разгласена от дружеството.

Съветът на директорите приема правила за работата си и се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. СД избира от състава си един или няколко изпълнителни членове, които да представляват дружеството пред трети лица.

Съгласно чл. 13. от Устава капиталът на дружеството може да бъде увеличен чрез издаване на нови акции с решение на СД, прието с мнозинство 2/3 от членовете. Съветът на директорите може да извърши увеличението на капитала в срок от пет години от момента на вписване на този устав в търговския регистър. При увеличаване на капитала СД има всички права, предвидени в закона за общото събрание, включително да определя емисионната стойност на акциите.

**10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

Дружеството няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

Не съществуват споразумения между Дружеството и членовете на СД и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

#### **XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

**Членове на СД:**

1.....

Петроє Илиас Пилоридис

2.....

Мария Веселинова Иванова

3.....

Жак - Стефан Елия Джераси