

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

**‘МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП’ АД**

**ЗА периода .01.07.2012- 30.09.2012 Г.**

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33,АЛ.1,ТОЧКА 6 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**

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД

Основната дейност на Мен Инвестмънт Груп АД по съдебна регистрация е:

Предоставяне на изследователски услуги 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,патенти или други обекти на интелектуалната 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-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 недвижимата собственост.развитие на проекти в областта на възобновяемите енергийни източници и участие в такива проекти.

Мен инвестмънт Груп АД има инвестиционна програма,която обхваща възможности за участие в нови проекти през настоящата 2012 година.

През периода не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции

Членовете на СД н 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.

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

Допълнителна информация по чл.32 на Наредба N 2 на КФН

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента. През 2012 г. "Мен Инвестмънт Груп" АД не е сключвало големи сделки от съществено значение.

Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица. През 2012 г. Мен Инвестмънт Груп АД не е сключвало сделки със свързани лица.

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.

Информация за сделки водени извънбалансово. Не са сключвани сделки водени извънбалансово.

Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина. Към момента Мен Инвестмънт Груп АД притежава дял в капитала на: "Юнайтед Кънстракшънс енд Дивелъпмънт ООД" и "Вергина АД".

Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество или от дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем. Дружеството няма сключени договори за заем с финансови или нефинансови институции през 2012 година.

Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество или от дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем. Дружеството няма сключени договори за заем през 2012 година.

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. За финансовата година и по-рано публикувани.

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани. Съветът на директорите не е публикувал прогноза за постигнатите през финансовата година резултати.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности на 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 пониският риск на финансирането със собствени средства по-високата ефективност и гъвкавост на паричния поток при условията на дълговото финансиране.

11. Оценка на възможностите на реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и

отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

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

Не е настъпила промяна в принципите на управление на дружеството.

13. 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 гарантирането ефективността на работа на външните одитори, дружеството прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводството, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност за работа 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 на тяхното ефективно управление.

14. 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.

15. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко на сто от собствения му капитал

### Разяснения на информацията

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 представлява всеки отделен клас

Към момента капиталът на Мен Инвестмънт Груп АД е в размер на 700 000 лв. Капиталът е разпределен в 700 000 броя безналични, обикновени, свободно

прехвърляеми поименни акции с право на глас и с номинална стойност по 1(един)лв всяка една.

С решение на СД на БФБ-София АД п Протокол N11/27.03.2007 г. 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 до търговия на регулиран пазар в Република България или друга страна членка.

Представена е 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 българското законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на Мен Инвестмънт Груп АД не е необходимо одобрение на дружеството или друг акционер.

3. Информация 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 притежават акциите

Представена е информация в 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 правото на глас, в случаите когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контрола 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 и 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 в Мен Инвестмънт Груп АД. Правото на глас в общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лица, 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 на акционерите,които са известни на дружеството и които могат да доведат в ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас. На Мен Инвестмънт Груп АД ,не са известни споразумения на акционерите, и които могат да доведат в ограничения в прехвърлянето на акции или право 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 съвета на директорите в състав от трима до пет члена,които се избират от общото събрание.За член на съвета на директорите може да бъде избрано лице,което не е акционер.Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат и юридически лица,ако законът или решението наобщото 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 издване 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 чл.30 от устава на Мен Инвестмънт Груп АД,членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения,независимо от вътрешното разпределение на функциите.

Членовете на Сд нямат право от чуждо или от свое име да извършват търговски сделки,да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници,както и да бъдат прукористи,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.

СД приема правила за работата си и се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца,за да обсъди развитието и състоянието на дружеството.

СД избира от състава си един или няколко членове, които да го представляват 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. СД може да извърши увеличението на капитала в срок от 5 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 пораждаат 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, изключение по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закон.

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

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

Не съществуват споразумения между дружеството и неговите управителни органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите му правоотношения, по причини свързани с търгово предлагане

### Друга информация по преценка на дружеството

Дружеството преценява, че не е на лице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била вайна за акционерите и инвеститорите при вземане на решения.

Описание на основните рискове и несигурности, и ред които е изправено „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД през следващия финансов период  
Рисковите фактори са изброени съобразно тяхното значение за дейността на „МЕН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД.

Рискове, специфични за дружеството

1. 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 проекти те 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, което говори за високи норми на печалба и недостатъчна наситеност.

## 2. Неблагоприятни промени в цените

Неблагоприятните промени могат да бъдат по посока намаляване на цените на недвижимите имоти, намаляване на наемите и увеличаване на цените на строителството.

*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.

През 2012 година строителството претърпя значителен спад но ще продължи да бъде един от приоритетните икономическите сектори с най-висок реален растеж. Движещият фактор за този растеж е високият интензитет на инвестициите.

Според прогнозите на специалистите в този сектор са, че пазарът на недвижими имоти в България ще продължи да се развива. Въпреки това, оценката на експертите е, че цените на недвижимите имоти на българския пазар са нереално високи като се очаква в близко бъдеще да бъде отчетен известен спад в ценовите равнища.

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

*Цените на строителството.* Покачване на цените на строителните материали и труда, вложен при осъществяване на инвестиционните проекти, може да доведе до увеличаване себестойността на строителството, което означава по-високи разходи за дружеството, съответно по-ниски печалби.

Риск от изместване на страната като най-привлекателна инвестиционна дестинация в Югоизточна Европа

Наблюдения на експерти соната румънският пазар на недвижими имоти и по-специално на търговски площи като бъдещата най-привлекателна дестинация в Югоизточна Европа.

Обемът на капиталите, насочени към този сегмент в Румъния, продължава да бъде голям въпреки световната кредитна криза. Основната причина за инвеститорите е липсата на качествен продукт на пазара.

1 ювишение на застрахователните премии



При ръст на застрахователните премии разходите на дружеството ще нараства!, 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 последствия 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 привеждането 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.

#### 9. 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.

#### 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.

#### Макроикономически рискове

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

- o Не са извършвани продажби на дружества от икономическата група:
- o Няма извършени апортни вноски; o Не е отдавано под наем имущество на дружеството; няма преустановени дейности:

Становище на управителния орган относно възможностите за реализация па публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информации за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие

В това тримесечие няма изготвени и публикувани прогнози за очаквани финансови резултати на дружеството.

**Членове на съвета на директорите:**

1 Петрос Илиас Пилоридис

2 Мария Веселинова Иванова

3 Жак Стефан Елия Джераси

