

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„А ПРОПЪРТИ” АД
за 2019 г.

Настоящият консолидиран доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и изискванията на Търговския закон и представлява коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на А ПРОПЪРТИ АД за 2019 година.

I. Обща информация за групата А Пропърти

1. Направления на дейност

Група А Пропърти /Групата/ притежава, управлява и контролира дружества с разнородна дейност, предлагащи продукти и услуги на българския пазар.

Групата извършва дейност в следните направления:

- строителство и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба;
- други дейности;

Дружества в групата на А Пропърти по бизнес сегменти и участия:

Дъщерни дружества	процент участие	
	2019 г.	2018 г.
<i>Отдаване под наем на недвижими имоти, строителство и други дейности</i>		
Инвестмънтс Пропъртис ЕООД	100%	100%
Алпим ЕООД	100%	-
Инвестстрой билд ЕАД	100%	-
Инвестмънт Кънстракшънс ЕООД	100%	-
Дом Младост ЕООД	100%	-
МЛ Строй ООД (60% чрез Алпим ЕООД)	100%	40%
Основна част от дружествата в групата са придобити на 05.11.2019 г.		
Туризм и хотелиерство		
Феста Хотели АД	-	24,25%

2. Регистрация и предмет на дейност на дружеството А Пропърти АД

А Пропърти е акционерно дружество – майка, регистрирано по фирмено дело 4385/2006 110 на Софийски градски съд с БУЛСТАТ 175073141 и седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1404, район „Триадица“, ж. к. „Манастирски ливади“, бл. 33, вх. „А“, ет. 1, ап. 1.

Предмет на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи, търговска дейност и предоставяне на услуги.

3. Контролирани дружества

Информация за дъщерните дружества

Инвестмънтс Пропъртис ЕООД

Инвестмънтс Пропъртис ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. София, п. к. 1404, район „Триадица“, ул. „Твърдишки проход“ № 23, ет. 8, ап. 30. Предмет на дейност – търговска дейност в страната и чужбина; предприемаческа дейност; дейност на търговско представителство и посредничество; сделки с недвижими имоти в т.ч. покупко-продажба, отдаване под наем, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешна архитектура и ремонтна дейност; проектантска дейност; рекламна и маркетингова, дейност; консултантска дейност; комисионни сделки; всяка друга стопанска дейност, незабранена със закон.

Алпим ЕООД

Алпим ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. София, п. к. 1404, район „Триадица“, ж. к. „Манастирски ливади“, бл. 10, офис 1. Предмет на дейност – строително предприемачество, сделки с недвижими имоти, търговия с всякакъв вид стоки, импорт-експорт, търговия на едро и дребно, бизнес контакти и консултации, посредничество, агенство, представителство, реекспорт, лизинг, рекламна дейност и всички останали дейности, за които няма законова забрана.

Инвестстрой билд ЕАД

Инвестстрой билд е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. София, п. к. 1404, район „Триадица“, бул. „България“ № 83А. Предмет на дейност – инженерни дейности и технически консултации.

Инвестмънт Кънстракшънс ЕООД

Инвестмънт Кънстракшънс ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. София, п. к. 1618, район „Витоша“, ж. к. „Манастирски ливади-запад“, ул. Ралевица № 73Б, сграда „Б“, вх. „Б“, ет. партер, ателие Б51. Предмет на дейност – търговска дейност в страната и чужбина; предприемаческа дейност; дейност на търговско представителство и посредничество; сделки с недвижими имоти в т.ч. покупко-продажба, отдаване под наем, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешна архитектура и ремонтна дейност; проектантска дейност; рекламна и маркетингова, дейност; консултантска дейност; комисионни сделки; всяка друга стопанска дейност, незабранена със закон.

Дом Младост ЕООД

Дом Младост ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. Варна, п. к. 9000, район „Одесос“, бул. „Владислав Варненчик“ № 48, бл. магазин „Образцов дом“, ет. 2. Предмет на дейност – търговско представителство и посредничество; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел препродажба; транспорт; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; комисионни, спедиционни и превозни сделки; финансово – икономически консултации; финансово счетоводни услуги, както и всякакви други, незабранени със закон, сделки или услуги, като за тези, за които се изисква лиценз или разрешително – след неговото получаване.

МА Строй ООД

МА Строй ООД е търговско дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. София, п. к. 1618, район „Витоша“, ж. к. „Манастирски ливади-запад“, ул. Ралевица № 73Б, сграда „Б“, вх. „Б“, ет. партер, ателие Б51. Предмет на дейност – инвестиционна дейност, покупко-продажба на недвижими имоти; строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; вътрешно и външна търговска дейност, дистрибуция на едро и дребно, експорт и импорт на стоки, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки; концесионни сделки, проектиране, строителство, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. МА Строй ООД е с вписани съдружници Алпим ЕООД, с притежавано участие в капитала от 60% и А Пропърти АД – 40%, но е класифицирано като дъщерно поради 100% участие в капитала на Алпим ЕООД от страна на А Пропърти АД.

4. Юридически статус и акционерна структура

Регистрираният акционерен капитал на А Пропърти АД възлиза на 812 000 лева, разпределен в 812 броя обикновени поименни акции, с номинал от 1 000 лева всяка и с право на един глас в Общото събрание на акционерите. Капиталът е изцяло внесен от акционерите.

Разпределението на акционерното участие към 31.12.2019 г. в дружеството е както следва:

- | | | |
|----------------------------------|----------------|------|
| • Сътънфийлд Корпорейтид“, Белиз | 806 броя акции | 99 % |
| • Наньо Ганев Корсаков | 6 броя акции | 1% |

5. Управителни органи

А Пропърти АД е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите

Съветът на директорите е в състав

- Евгени Иванов Петков – Председател на СД и Изпълнителен директор
- Елизабет Христова Даскалова – Член на СД
- Дом Младост ЕООД – Член на СД

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Евгени Иванов Петков..

Начислените през годината възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството- майка са 44 хил.лв. Не са изплащани други видове доходи.

**КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „А ПРОПЪРТИ“ АД за 2019 г.**

През 2019 година не са сключвани сделки с членове на Съвета на директорите, които да излизат извън обичайната дейност на дружеството-майка или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

II. Развитие на дейността през 2019 година

Основна стратегическа цел през 2019 година, както и в предходните години, е развиване и разширяване на дейността по предоставяне на висококачествени продукти, стоки и услуги, съчетани с отговорност към клиентите и партньорите, за реализиране на стабилен растеж на дохода на акционерите в дългосрочен план.

III. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството

1. Преглед на резултатите от дейността на групата

Отделният бизнес сегмент обхваща група от активи или дейности, обособени за предлагане на продукти и услуги, които са обект на рискове и печалба, различни от тези на другите бизнес сегменти.

Групата оперира в два сегмента. Всички между сегментни транзакции се оценяват и отчитат по пазарни цени и не са извършвани при специални условия.

За отчитане на дейността на Групата по сектори е приложена следната класификация:

- строителство и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба;
- Други дейности.

1.1. Нетна печалба / загуба по дейности

	Бел.	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
Строителство		1879	-
Други дейности		75	
Нетна печалба / загуба		(4 905)	(51)
в т.ч. печалба/загуба за неконтролиращо участие		-	-
в т.ч. печалба/загуба за групата		(4 905)	(51)

2. Политика по управление на рискове, свързани с дейността на групата

2.1. Финансов риск

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на

**КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „А ПРОПЪРТИ“ АД за 2019 г.**

услугите, предоставяни от Групата, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.2. Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената.

Основният кредитен риск, на който е изложена Групата, възниква вследствие на предоставените заеми на клиенти от банковата дейност. Размерът на кредитната експозиция в случая се определя от балансова стойност на активите.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в консолидирания счетоводен баланс. Таблицата по-долу дава информация за максималната експозиция към кредитен риск:

Финансови активи	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Парични средства и парични еквиваленти	646	586
Общо финансови активи	646	586

2.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Ръководството на Групата провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от съответните отдели, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Групата управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

31.12.2019 г.	до 1 м.	от 1 до 3 м.	от 3 м. до 1 г.	от 1 до 5 г.	над 5 г.	без матуритет	Общо
Финансови активи							
Парични средства и парични еквиваленти	646						646
Търговски вземания	1 044						1 044
Други	9 463						9 463
Общо финансови активи	11 153						11 153
Финансови пасиви							
Търговски и други задължения	445						445

**КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „А ПРОПЪРТИ“ АД за 2019 г.**

Задължения към финансови предприятия		19 135	19 135
Общо финансови пасиви	445	19 135	19 580
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	10 708	(19 135)	(8 427)
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	10 708	(19 135)	(8 427)

31.12.2018 г.	до 1 м.	от 1 до 3 м.	от 3 м. до 1 г.	от 1 до 5 г.	над 5 г.	без матуритет	Общо
Финансови активи							
Парични средства и парични еквиваленти	586						586
Търговски вземания	2						2
Други			9 162				9 162
Общо финансови активи	588		9 162				9 750
Финансови пасиви							
Търговски и други задължения	2 302						2 302
Задължения към финансови предприятия			1 206				1 206
Общо финансови пасиви	2 302		1 206				3 508
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	(1 714)		7 956				(6 242)
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	(1 714)		7 956				(6 242)

2.4. Валутен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове.

Групата не е изложена на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. Операциите на Групата обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. Групата не поддържа съществена валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

След въвеждането на Валутен борд в Република България, българският лев е фиксиран към еврото.

2.5. Риск на лихвоносни паричните потоци

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

Групата е изложена на лихвен риск от промяната в лихвените равнища на финансовите инструменти, с който оперира. Справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент варират поради промени в лихвените нива, което поставя в зависимост от лихвен риск паричните и потоци. Този риск се управлява текущо от ръководството на Групата, с цел минимизиране на евентуални загуби от промяна на пазарните лихвени равнища.

IV. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През отчетната 2019 г. в дружествата от групата няма извършени действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

V. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187а и 247 от Търговския закон.

5.1. Брой и номинална 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 годината дружеството не е извършвало сделки свързани с придобиване и прехвърляне на собствени акции от капитала на дружеството.

5. 2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2019 г.

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

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите са в размер на 44 хил. лева. Не са изплащани други видове доходи.

5. 4. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

През годината няма придобити и/или прехвърлени акции и облигации на дружеството.

5. 5. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

В устава и вътрешните документи на дружеството не се предоставят привилегии и облекчения на членовете на Съвета на директорите за придобиване на акции на дружеството, нито са предвидени специални забрани за това.

5. 6. Участие на членовете на съветите 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.

- Евгени Иванов Петков:

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „А ПРОПЪРТИ“ АД за 2019 г.

- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества.
- Петков участва в управлението на следните дружества: „МЛ СТРОЙ ” ООД, ЕИК 203544549, Управител; „АЛПИМ“ ЕООД, ЕИК 203886653, Управител; "ИНВЕСТМЪНТ КЪНСТРАКШЪНС" ЕООД, ЕИК 203117835, Управител; "ИНВЕСТМЪНТС ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 202855419, Управител.
- Елизабет Христова Даскалова:
 - не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
 - не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества.
 - участва в управлението на следните дружества: „ДОМ МЛАДОСТ ” ЕООД, ЕИК 204602209, Управител; ИНВЕСТСТРОЙ БИЛД ЕАД, ЕИК 175110682, Член на СД.

VI. Наличие на клонове на предприятието

Към 31 декември 2019 г. „А Пропърти“ АД няма регистрирани клонове.

VII. Основни стратегически цели на Групата през 2020 година

През 2020 година основните стратегически цели на Групата за развитие на дейността са:

Разширяване и развиване на дейността по предоставяне на висококачествени продукти, стоки и услуги, съчетани с отговорност към клиентите и партньорите, за реализиране на стабилен растеж на дохода на акционерите в дългосрочен план.

Ефективно управление на ресурсите – финансови, човешки и технологични, с оглед функционирането и развитието на дружествата от Групата.

Повишаване доходността на направените инвестиции, при запазване и разширяване позициите на пазарите, на които оперира.

Подобряване качеството на услугите и продуктите, разширяване на техния спектър и активно търсене на нови пазари.

VIII. Важни събития, които са настъпили след датата на консолидирания финансов отчет

След края на отчетния период не са настъпили други събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството, освен следните:

- На 07.04.2020 г. е вписан нов акционер Ес Пи Технолоджи ЕООД с ЕИК 204810391, заменил Сътънфийлд Корпорейтед като действителен собственик притежаващ 99, 26 % от капитала на "А Пропърти" АД.

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „А ПРОПЪРТИ“ АД за 2019 г.

- Към 30.04.2020 г. дъщерното предприятие МЛ Строй ЕООД за групата е реализирало продажба на притежавани имоти (стоки) с балансова стойност в размер на 2 788 хил. лв. на български физически и юридически лица.

След датата на отчетния период е възникнало следното некоригиращо събитие, съгласно СС 10, а именно:

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец и въведе строги мерки за хората и бизнеса. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата непрекъснато оценява влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и. Очаква се въздействието да има негативен ефект върху дейността на Групата, като своевременно бяха взети мерки за минимизиране на рисковете и преодоляване на последиците от обявеното извънредно положение, а след това и обявената епидемична обстановка в страната. Разширяване на пазарния дял чрез запазване на настоящите и привличане на нови клиенти, балансиране и диверсифициране на портфейла на предлаганите услуги от дружествата в групата, разширяване на каналите за продажба и адаптирането им към новите условия и потребности.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Евгени Иванов Петков
Изпълнителен директор
на А Пропърти АД

