

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА СТОК ПЛЮС АД
за четвърто тримесечие на 2022 г.**

I.Общ преглед на дейността

Сток Плюс АД е дружество регистрирано през 2005 година. През 2007 година дружеството се преобразува в акционерно с Решение № 6 на СГС от 29.08.2007. С преобразуването капиталът на дружеството се намалява на 2 885 679 (два милиона осемстотин осемдесет и пет хиляди шестстотин седемдесет и девет) лева, разпределен в 2 885 679 (два милиона осемстотин осемдесет и пет хиляди шестстотин седемдесет и девет) броя обикновени, безналични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

Сток Плюс АД е с едностепенна система на управление, като Съветът на директорите към 31.12.2022 г. се състои от:

- Севдалин Русанов Русанов – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Борислав Велинов Христов – Заместник председател на Съвета на директорите;
- Панчо Владиславов Панев - Член на Съвета на директорите;

Дружеството има предмет на дейност:

- покупка, продажба и замяна на недвижими имоти;
- извършване на всякакви действия, свързани с промяна на предназначението на недвижими имоти, проектиране, строителство и други съпътстващи дейности;
- отдаване под наем и управление на недвижими имоти;
- всяка друга търговска и/или инвестиционна дейност, незабранена със закон.

В случаите, когато за извършване на дадени дейности, включени в предмета на дейност на Дружеството, се изисква разрешение и/или лиценз от държавен орган, същата може да се извършва от Дружеството едва след получаването на съответното разрешение.

Основно активите на Дружеството се състоят от недвижими имоти (земя и урбанизирани поземлени имоти). Към датата на отчета то притежава общо 622 дка, земи намиращи се в Софийска, Пловдивска и Великотърновска област. Разпределението на придобитата земя по области е следното:

ОБЛАСТ	ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩАТА ЗЕМЯ
Софийска	317	50.97
Пловдивска	92.50	14.87
Великотърновска	212.50	34.16
ОБЩО	622	100

Поземлени имоти в урбанизирана територия са 85 декара, намиращи се в с. Голема Раковица, Община Елин Пелин, Софийска област. Финансирането на покупките се осъществява със заемни средства от акционерите, като към датата на финансовия отчет дружеството изцяло е погасило задълженията си. Средствата са получени от реализация на част от земите.

Приходите на дружеството през отчетния период са формирани от покупко-продажба на деривати- финансови разлики от притежаването на деривати.

Сток Плюс АД

В края на текущия период паричните средства на дружеството възлизат на 170 хиляди лева, налични по разплащателни сметки на дружеството и в брой, от които 9 хиляди са блокирани като гаранции.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2022 г. възлиза на 3860 хиляди лева.

Общите задължения на дружеството към 31.12.2022 г. са в размер на 15 хиляди лева.

Притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции, пряко и непряко от капитала на дружеството към 31.12.2022г. :

Член на СД	% от капитала - пряко	% от капитала - непряко	% от капитала - общо
Борислав Велинов Христов	10.92 %		10.92%
Севдалин Русанов Русанов	16.67 %		16.67 %
Панчо Владиславов Панев		27.50 %	27.50 %

II. Важни събития за „Сток Плюс“ АД, настъпили през периода 01.10.2022г.- 31.12.2022г.- Намален е капитала на дружеството от 4 809 450 лв на 2 885 679 лева.

III. Имуществено и финансово състояние

Към 31.12.2022 г. са изчислени следните показатели за резултатите от дейността на Дружеството:

Показатели	31.12.2022	31.12.2021
Ливъридж = Общо активи / Собствен капитал	1.34	1.01
Възвръщаемост на собствения капитал = Нетен финансов резултат/Собствен капитал	(0.01)	0.124
Възвръщаемост на нетекущи активи = Нетен финансов резултат /Нетекущи активи	(0.009)	0.251
Възвръщаемост на активите = Нетен финансов резултат/Общо активи	(0.009)	0.123
Нетна стойност на акция = (собствен капитал/основен капитал)	1.34	1.52

IV. За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили събития по смисъла на МСС 10 Събития след датата на отчета за финансово състояние.

V. Бъдещо развитие на Дружеството

Дружеството следи пазара на недвижими имоти и при наличие на атрактивни възможности дейността ще бъде насочена в посока на тяхната реализация.

Стратегията на дружеството е да реализира наличните имоти след урегулирането им или след направени подобрения на имотите и при продажбата им да се реализира добра печалба.

VI. През отчетния период Дружеството не е извършвало дейности в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VII. През отчетния период Дружеството няма придобити собствени акции.

VIII. Предприятието няма клонове.

IX. Преглед на основните рискове, пред които е изправено Дружеството. Дейностите на Дружеството са изложени на няколко финансови риска: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на Дружеството.

Управлението на риск се осъществява от Съвета на директорите. Той идентифицира и оценява финансовите рискове в тясно сътрудничество с оперативните отдели. Съвета на директорите представя писмено принципи за общо управление на риска, както и написани политики за покриване на специфични области като валутен, лихвен и кредитен риск, използване на финансови инструменти и инвестиране на излишъка от ликвидността.

Валутен риск

Дружеството няма международна дейност и не е изложено на валутен риск. Всички суми са представени във функционална валута.

Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи приходите и оперативните му парични потоци са в значителна степен независими от промени в пазарните лихвени нива.

Дружеството анализира изложеността си на лихвен риск на динамична основа. Симулирани са различни сценарии, вземащи предвид рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране. На основата на тези сценарии Дружеството изчислява влиянието на определени промени на лихвения процент върху печалбата или загубата. За всяка симулация за всички валути се прилага една и съща смяна на лихвения процент. Сценариите се прилагат само за пасиви, които представляват най-големите лихвени позиции.

Кредитен риск

Кредитен риск възниква от пари и парични еквиваленти, депозити в банки и финансови институции, както и кредитни експозиции на клиенти по продажби на едро и дребно, включително несъбрани вземания и извършени сделки. Поставят се индивидуални лимити за риск на базата на външни и вътрешни рейтинги. Използването на кредитни лимити редовно се наблюдава. Продажбите на клиенти на дребно се извършват предимно в брой и чрез дебитни и кредитни карти.

През отчетния период не са били надхвърляни кредитни лимити и ръководството не очаква загуби от неизпълнение на задълженията на клиентите.

Риск, свързан с COVID-19

Дружеството е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в сектора, включително и на пандемията от COVID-19. Основната част от приходите на Дружеството се формират от получените наеми/аренди от отдадените активи. Това определя зависимостта му от способността на наемателите /арендаторите да заплащат текущите си задължения, и как пандемията от COVID-19 ще се отрази върху тях. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на наемателите/арендаторите, Дружеството извършва подбор на същите.

Намаление на пазарните нива на рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху финансовият му резултат и възвръщаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключването на дългосрочни договори за отдаване под наем/аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

Сток Плюс АД

Към настоящия момент е трудно да се прецени бъдещото влияние и мащаб на COVID-19 върху дейността и финансовото състояние на „Сток Плюс“ АД. Не очакваме влиянието да е съществено, но в ситуация на световна пандемия от COVID-19 и евентуална икономическа криза би могло да се очакват затруднения в събираемостта на вземанията и ценовите нива на пазара на недвижими имоти.

Вземанията на Дружеството към 31.12.2022 година са, както следва:

Вид на вземането	31.12.2022	31.12.2021
Търговски вземания	-	-
Вземания по търговски заеми	9	9
Други вземания	-	-

ХИЛ.ЛВ.

Ликвиден риск

Управлението на ликвидния риск включва поддържане на достатъчно пари и пазарно търгуеми ценни книжа, поддържане на разположение на възможност за финансиране чрез адекватна сума на сключени споразумения за кредитни облекчения и възможности за реализиране на търгуемите ценни книжа. Поради динамичния характер на бизнеса Съвета на директорите на Дружеството има готовност за гъвкавост на финансирането чрез кредитни линии.

Ръководството наблюдава прогнозите за ликвидните резерви и парите и паричните еквиваленти. Установени са лимити. Политиката за управление на ликвидността включва и проектиране на паричните потоци в основните валути и взимане предвид нивото на ликвидните активи, наблюдаване на нивото на задлъжнялост и поддържане на финансови планове.

Към 31.12.2022 година паричните средства на Дружеството са, както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
Пари в лева	170	3 739
общо	170	3 739

Ръководството счита, че средствата са достатъчни, за да може Дружеството да изплати задълженията си.

Изпълнителен директор:.....

/Севдалин Русанов/

