

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА СТОК ПЛЮС АД
за четвърто тримесечие на 2021 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 увеличава на 4 809 450 (четири милиона осемстотин и девет хиляди четиристотин и петдесет) лева, разпределен в 4 809 450 (четири милиона осемстотин и девет хиляди четиристотин и петдесет) 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 31.12.2021 г. се състои от:

- Борислав Велинов Христов – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Севдалин Русанов Русанов – 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 (земеделска 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 наеми и продажби на собствени поземлени имоти.

В края на текущия период паричните средства на дружеството възлизат на 3 739 хиляди лева, налични по разплащателни сметки на дружеството и в брой.

Сток Плюс АД

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2021 г. възлиза на 7295 хиляди лева.

Общите задължения на дружеството към 31.12.2021 г. са в размер на 141 хиляди лева.

Притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции, пряко и непряко от капитала на дружеството към 31.12.2021г. :

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 %

През периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г. дружеството няма придобити или прехвърлени собствени акции.

II. Важни събития за „Сток Плюс“ АД, настъпили през периода 01.01.2021г-31.12.2021г.

На редовното общо събрание на акционерите на „Сток Плюс“ АД, проведено на 09.04.2021г. с мнозинство от 81,41% от представения капитал бяха приети предложенията за решения на съвета на директорите и постъпилите предложения за включване на нови точки и проекти за решения в дневния ред по чл.223а от Търговския закон.

На 08.11.2021г. „Сток Плюс“ АД окончателно финализира сделката за продажба на поземлени имоти с обща площ 841347 кв. метра на стойност 1645531,70 лева. Имотите се намират в землището на гр. Сухиндол, област Велико Търново, а именно:

- поземлен имот с идентификатор 70295.64.267 с площ 398 839 кв. м.;
- поземлен имот с идентификатор 70295.133.269 с площ 147 486 кв. м.;
- поземлен имот с идентификатор 70295.316.899 с площ 190 394 кв. м.;
- поземлен имот с идентификатор 70295.316.901 с площ 33 490 кв. м.;
- поземлен имот с идентификатор 70295.133.948 с площ 71 138 кв. м..

Сток Плюс“ АД участва в подписката за публично предлагане на емисия варианти от „Софарма“ АД, като на 22.12.2021г. записа 233 475 /двеста тридесет и три хиляди четиристотин седемдесет и пет/ броя варианти от емитент: „Софарма“ АД, емисия: ISIN код:BG9200001212, на стойност 72 381 /седемдесет и две хиляди триста осемдесет и един/ лева.

На 29.12.2021 г. „Сток Плюс“ АД продаде поземлени имоти с обща площ 236524 кв. метра на стойност 1955830,00 лева. Имотите се намират в землището на с.Леденик, област Велико Търново, а именно:

- поземлен имот с идентификатор 43253.101.1 с площ 100534 кв. метра;
- поземлен имот с идентификатор 43253.102.2 с площ 135990 кв. метра.

III. Имуществено и финансово състояние

Към 31.12.2021 г. са изчислени следните показатели за резултатите от дейността на Дружеството:

Показатели	31.12.2021	31.12.2020
Ливъридж = Общо активи / Собствен капитал	1.01	1.00
Възвръщаемост на собствения капитал = Нетен финансов резултат/Собствен капитал	0.124	(0.002)

Възвръщаемост на нетекущи активи = Нетен финансов резултат /Нетекущи активи	0.251	(0.002)
Възвръщаемост на активите = Нетен финансов резултат/Общо активи	0.123	(0.002)
Нетна стойност на акция = (собствен капитал/основен капитал)	1.52	1.31

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, взимащи 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.

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 31.12.2021 година са, както следва:

ХИЛ.ЛВ.

Вид на вземането	31.12.2021	31.12.2020
Търговски вземания	-	-
Вземания по търговски заеми	9	-
Други вземания	-	-

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.

Сток Плюс АД

Към 31.12.2021 година паричните средства на Дружеството са, както следва:

	31.12.2021	31.12.2020
Пари в лева	3 739	315
общо	3 739	315

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

Изпълнителен директор:.....

/Борислав Христов/