

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„СТОК ПЛЮС“ АД за 2021г.**

I. Общ преглед на дейността

Сток Плюс АД е Дружество, регистрирано през 2005 година като Дружество с ограничена отговорност. 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 31.12.2021г. се състои от:

- Борислав Велинов Христов – Председател и изпълнителен член на Съвета на директорите;
- 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 е осъществено със заемни средства от акционерите, като към датата на финансовия отчет Дружеството изцяло е погасило задълженията си. Средствата са получени от продажба на част от земите.

През 2021г. дружеството реализира печалба в размер на 815 хиляди лева.

Приходите на Дружеството през отчетния период са в размер на 3617 хиляди лв, формирани основно от продажба на собствени земеделски земи.

Разходите на дружеството са 2740 хиляди лева за 2021г., спрямо 31 хиляди лева за 2020г.

В края на отчетния период паричните средства на Дружеството възлизат на 3739 хиляди лева, налични по разплащателни сметки на Дружеството и в брой.

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. възлиза на 7204 хиляди лева.

Към 31.12.2021 година Дружеството има задължения в размер на 232 хиляди лева.

II. Имуществено и финансово състояние

През 2021 година Дружеството постигна следните резултати от дейността:

Показатели	31.12.2021	31.12.2020
Ливъридж = Общо активи / Собствен капитал	1.03	1.00
Възвръщаемост на собствения капитал = Нетен финансов резултат/Собствен капитал	0.113	(0.002)
Възвръщаемост на нетекущи активи = Нетен финансов резултат /Нетекущи активи	0.225	(0.002)
Възвръщаемост на активите = Нетен финансов резултат/Общо активи	0.110	(0.002)
Нетна стойност на акция = (собствен капитал/основен капитал)	1.50	1.31

III. 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.

IV. 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 уреждането им.

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

VI. През отчетния период Дружеството няма придобити или прехвърлени собствени акции.

VII. 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 %

VIII. Няма придобити или прехвърлени от членовете на съвета на директорите собствени акции от капитала на „Сток Плюс”АД за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.

IX. Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества, притежаването на повече от 25% от капитала на друго дружество, участието им в

управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

- Севдалин Русанов Русанов:

СД "Селет комерс НР и с-ие" – 50% – Управител.

Х. Информацията относно прякото или непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството:

Име / Наименование	Брой акции	% от капитала
Соня Георгиева Начева	495 022	10,29
Красимир Георгиев Панев	713 365	14,83
Севдалин Русанов Русанов	801 575	16,67
Борислав Велинов Христов	525 383	10,92
Васил Георгиев Батов	552 744	11,49
Владислав Панчев Панев	1 322 531	27,50

ХІ. Предприятието няма клонове.

ХІІ. 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 отдел по ликвидността по политики, одобрени от Съвета на директорите. Този отдел идентифицира и оценява финансовите рискове в тясно сътрудничество с оперативните отдели. Съветът 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

лимита 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.

Вземанията на Дружеството към 31 декември 2021 година са, както следва: хил.лв.

Вид на вземането	2021	2020
Търговски вземания	9	-

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 отдела на ликвидност на Дружеството поддържа 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 декември 2021 година паричните средства на Дружеството са, както следва:

хил. лв.	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.

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 продажби на поземлени имоти и получените наеми/аренди от отдадените активи. Това определя зависимостта на инвеститорите в поземлени имоти и 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 инвестиционния интерес към поземлени имоти 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 инвестиционния интерес чрез 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.

IX. Допълнителна информация по Приложение № 2 от 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, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Сток Плюс АД не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или Дружество в сферата на услугите.

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, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Приходите на Сток Плюс АД се формират от:

- Отдаване под наем/аренда или продажба на поземлени имоти.

3. Информация за сключени съществени сделки.

- 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:
- 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.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно Дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2021г. няма сключени сделки между „Сток Плюс“ АД и свързани лица, няма предложения за сключване на такива сделки, както и сделки които съществено се отклоняват от пазарните условия или са извън обичайната му дейност.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер,

имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2021г. няма настъпили събития и показатели с необичаен за „Сток Плюс“ АД характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Няма сделки водени извънбалансово в Дружеството.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

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

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно Дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През 2021г. „Сток Плюс“ АД не е сключвало договор за заем в качеството му на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно Дружество, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношения между емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати в случай че са отпуснати като целеви.

Дружеството има сключен договор за заем в качеството му на заемодател с Васил Георгиев Батов, размер на заема – 9000 лв., размер на неизплатената главница – 9000 лв., лихвен процент – 3%, краен срок за погасяване – 31.12.2024г.

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

През отчетния период не е извършено ново емитиране на 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.

“Сток Плюс” АД не е публикувало прогнозни финансови резултати.

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, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2021 г. „Сток Плюс“ АД е обслужвало всичките си задължения своевременно, не са били налице заплахи от невъзможност за обслужване на задълженията и предприемане на мерки за отстраняването им.

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.

Дружеството следи пазара на недвижими имоти и при наличие на атрактивни възможности дейността ще бъде насочена в посока на тяхната реализация. „Сток Плюс“ АД реализира инвестиционните си намерения със собствени средства. При необходимост инвестициите се осъществяват и със заемни средства от акционерите, като към датата на финансовия отчет Дружеството изцяло е погасило задълженията си.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Годишният одит на „Сток Плюс“ АД се извършва от независим експерт-счетоводител с цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни стандарти. Текущата финансово-счетоводна дейност на Дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на Съвета на директорите и от страна на независимия Одитен комитет, избран от Общото събрание на акционерите.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

На проведеното Общото събрание на акционерите от 09.04.2021г., акционерите освободиха като член на Съвета на директорите Владислав Панчев Панев и избраха за нов член Панчо Владиславов Панев, за срок до изтичане на мандата на действащия Съвет на директорите.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни Дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

През отчетния период Дружеството е начислило и изплатило следните възнаграждения на членове на Съвета на директорите:

- Борислав Велинов Христов – в качеството му на изпълнителен директор, възнаграждения по трудов договор в размер на 6944,76 лева.
- Севдалин Русанов Русанов – в качеството му на член на Одитния комитет, възнаграждение по граждански договор в размер на 440 лв.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – Няма.

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни Дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения- Няма.

18. За публичните Дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Сток Плюс АД е с едностепенна система на управление, като Съвета на директорите се състои от три лица, а именно:

- Борислав Велинов Христов – Изпълнителен директор. Към 31.12.2021г. притежава 525 383 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 10,92% от основния капитал на Дружеството.
- Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2021 г. притежава 801 575 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 16,67% от основния капитал на Дружеството.

- Панчо Владиславов Панев – Член на Съвета на директорите. Към 31.12.2021 г. непряко притежава 1 322 531 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 27.50% от основния капитал на Дружеството.

Няма предоставени и учредени опции върху ценни книжа на „Сток Плюс“ АД.

19. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по параграф 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

През отчетната финансова година „Сток Плюс“ АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите на „Сток Плюс“ АД е Явор Красимиров Панев, адрес за кореспонденция: гр.София, ж.к.“Овча Купел“ бл.419,вх.Б, ет.3, ап.44, телефон за връзка +359882267955, e-mail: paneviavor@gmail.com

22. Нефинансова декларация по чл.41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл.51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

Не е приложимо.

Промени в цената на акциите на Дружеството.

Акциите на Сток Плюс АД са 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 и се търгуват на Българска Фондова Борса – София АД, с борсов код **СТКР**.

Промяна в цената на акциите от 01.01.2021г. до 31.12.2021г.

Начална цена	Минимална цена	Максимална цена	Последна цена
1,31	1.31	1.31	1.32

Информацията относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в Приложение 1 към настоящия Доклад за дейността: Декларация за корпоративно управление.

Изпълнителен директор: _____
(Севдалин Русанов)