

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА СТОК ПЛЮС АД
за трето тримесечие на 2021 г.**

1. 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 30.09.2021 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 урегулирани поземлени имоти). Към датата на отчета то притежава общо 1700 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	18,65
Пловдивска	92.50	5.44
Великотърновска	1290.50	75.91
ОБЩО	1700	100

Със сменен статут от земеделски земи на урегулирани поземлени имоти за жилищно строителство 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 на собствени земеделски земи и плащане по предварителен договор за покупко-продажба. На 07.07.2021г. „Сток Плюс“ АД сключи предварителен договор за покупко-продажба на собствени недвижими имоти за обща стойност 841 347 евро /осемстотин четиридесет и една хиляди триста четиридесет и седем евро/, като на 08.09.2021г. бе получено

плащане на капаро /задатък/ в размер на 84 134,70 евро по предварителния договор. Имотите се намират в землището на гр. Сухиндол, област Велико Търново, а именно:

- поземлен имот с идентификатор 70295.64.267 /седемдесет хиляди двеста деветдесет и пет точка шестдесет и четири точка двеста шестдесет и седем/ с площ 398 839 кв. м. /триста деветдесет и осем хиляди осемстотин тридесет и девет квадратни метра/, местност „Белна гора“, девета категория и начин на трайно ползване – пасище, мера;
- поземлен имот с идентификатор 70295.133.269 /седемдесет хиляди двеста деветдесет и пет точка сто тридесет и три точка двеста шестдесет и девет/ с площ 147 486 кв. м. /сто четиридесет и седем хиляди четиристотин осемдесет и шест квадратни метра/, местност „Белна гора“, девета категория и начин на трайно ползване – пасище, мера;
- поземлен имот с идентификатор 70295.316.899 /седемдесет хиляди двеста деветдесет и пет точка триста и шестнадесет точка осемстотин осемдесет и девет/ с площ 190 394 кв. м. /сто и деветдесет хиляди триста деветдесет и четири квадратни метра/, местност „Белна гора“, девета категория и начин на трайно ползване – пасище, мера;
- поземлен имот с идентификатор 70295.316.901/ седемдесет хиляди двеста деветдесет и пет точка триста и шестнадесет точка деветстотин и едно/ с площ 33 490 кв. м. /тридесет и три хиляди четиристотин и деветдесет квадратни метра/, местност „Белна гора“, девета категория и начин на трайно ползване – пасище, мера;
- поземлен имот с идентификатор 70295.133.948 /седемдесет хиляди двеста деветдесет и пет точка сто тридесет и три точка деветстотин четиридесет и осем/ с площ 71 138 кв. м. /седемдесет и една хиляди сто тридесет и осем квадратни метра/, местност „Белна гора“, девета категория и начин на трайно ползване – пасище, мера.

В края на текущия период паричните средства на дружеството възлизат на 452 хиляди лева, налични по разплащателна сметка на дружеството и в брой.

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2021 г. възлиза на 6174 хиляди лева.

Общите задължения на дружеството към 30.09.2021 г. са в размер на 170 хиляди лева.

Притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на дружеството към 30.09.2021г. са:

Член на СД	% от капитала	% от капитала	% от капитала
	- пряко	- непряко	- 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 30.09.2021 г. дружеството няма придобити или прехвърлени собствени акции.

II. Имуществено и финансово състояние

Към 30.09.2021 г. са изчислени следните показатели за резултатите от дейността на Дружеството:

Показатели	30.09.2021	31.12.2020
Ливъридж = Общо активи / Собствен капитал	1.03	1.00
Възвръщаемост на собствения капитал = Нетен финансов резултат/Собствен капитал	(0.00%)	(0.00%)

Сток Плюс АД

Възвръщаемост на нетекущи активи = Нетен финансов резултат /Нетекущи активи	(0.003)	(0.002)
Възвръщаемост на активите = Нетен финансов резултат/Общо активи	(0.003)	(0.002)
Нетна стойност на акция = (собствен капитал/основен капитал)	1.28	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 урегулирането им или след направени подобрения на имотите и при продажбата им да се реализира добра печалба.

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

VI. През отчетния период Дружеството няма придобити собствени акции.

VII. Предприятието няма клонове.

VIII. 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

Сток Плюс АД

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.

Вземанията на Дружеството към 30.09.2021 година са, както следва:

Вид на вземането	хил.лв.	
	30.09.2021	31.12.2020
Търговски вземания	-	-
Вземания по търговски заеми	9	-
Други вземания	-	-

Към датата на изготвяне на настоящия доклад част от сумата е събрана. Ръководството счита, че ще събере вземането в пълен размер.

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 30.09.2021 година паричните средства на Дружеството са, както следва:

	30.09.2021	31.12.2020
Пари в лева	452	315
общо	452	315

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

Изпълнителен директор:.....

/Борислав Христов/