

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансово състояние на

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД

към 31.12.2018 г.

съгласно чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

I. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2018 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

1. Информация за важни събития

През третото тримесечие на 2018 г. Съветът на директорите на дружеството обсъди проявен интерес от дружество към придобиване на част от вземанията на „Фючърс Кепитал“ АД и взе решение за сключване на договор за прехвърляне на част от вземанията, придобити с Договор за прехвърляне на вземания от 16.08.2017 г., които вземания към датата на вземане на решение са в размер на EUR 2 704 690.78 (два милиона седемстотин и четири хиляди шестстотин и деветдесет евро и седемдесет и осем евроцента), включително главница, лихви и разноски. Вземанията се прехвърлят ведно с учредените върху тях обезпечения под формата на първа по ред договорна ипотека върху жилищни имоти с обща застроена площ от 1859,39 кв.м., както и солидарна отговорност на трети лица. Решението на Съвета на директорите е вземанията да бъдат прехвърлени при цена от 3 320 000.00 лева. В изпълнение решението на Съвета на директорите, на 21.09.2018 г. Дружеството сключи предварителен договор за прехвърляне на вземанията при упоменатата цена, платима на два транша през м.Октомври 2018 г. На 11.10.2018 г. Дружеството сключи окончателен договор за прехвърляне на вземания в размер на 2 711 239.86 (два милиона седемстотин и единадесет хиляди двеста тридесет и девет цяло и осемдесет и шест стотни) евро, включително главница, лихви и разноски, ведно с учредените върху тях обезпечения под формата на първа по ред договорна ипотека върху жилищни имоти с обща застроена площ от 1859,39 кв.м., както и солидарна отговорност на трети лица. Договорената цена в размер на 3 320 000.00 (три милиона триста и двадесет хиляди) лева е изцяло платена и получена от Дружеството в срок. Реализираният от Дружеството положителен резултат от сделката е в размер на 298 хиляди лева.

Средствата от получената цена Дружеството временно инвестира в ценни книжа с цел търгуване.

Падежът на трето лихвено плащане по облигационна емисия с ISIN BG2100010177 бе на 22.12.2018 г. На 20.12.2018 Дружеството оповести намерението си да извърши третото лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на падежа. На 18.01.2018 г. Дружеството входира уведомление за изплащане на третото лихвено плащане на 21.01.2019 г., което е извършено в срок и лихвите съответно разпределени на облигационерите по емисията.

1.1. Придобиване на ДМА

През четвъртото тримесечие на 2018 г. дружеството не е придобило други дълготрайни материални активи.

1.2. Обявяване на финансовия резултат на дружеството

Към 31.12.2018 г. финансовият резултат на дружеството след облагане с данъци, е печалба в размер на 91 хил. лева.

1.3. Резултати от основна дейност

През четвъртото тримесечие на 2018 г. приходите са формирани основно от постъпления по придобитите вземания. Дружеството отчита приходи в размер на 913 хил. лв., в това число:

- Приходи от лихви – 607 хил.лв.

- Положителни разлики от операции с финансови инструменти – 302 хил.лв.
- Други финансови приходи – 4 хил.лв.

Разходите към 31.12.2018г. възлизат на 822 хил. лв. и представляват:

- разходи за материали 3 хил.лв.;
- разходи за външни услуги 44 хил. лв;
- разходи за амортизации 8 хил.лв.;
- разходи за възнаграждения и осигуровки 27 хил. лв.;
- разходи за лихви по облигационен заем 490 хил. лв.;
- други разходи – 20 хил.лв.
- Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти – 168 хил. лв.;
- други финансови разходи 31 хил. лв.
- разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата – 31 хил.лв.

Към 31.12.2018г. Дружеството е реализирало печалба от 91 хил. лв.

1.4. Информация за проведено извънредно Общо събрание на акционерите

През четвъртото тримесечие на 2018 г. не е свиквано или проведено извънредно общо събрание на акционерите на дружеството.

II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за през отчетния период

През четвъртото тримесечие на 2018 г. за „Фючърс Кепитал“ АД не са възниквали съществени вземания и/или задължения.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През четвъртото тримесечие на 2018 г. „Фючърс Кепитал“ АД не е сключвало сделки със свързани лица и/или заинтересовани лица.

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството

Рискове, свързани с дейността на „Фючърс Кепитал“ АД, и методи за управлението им:

Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната. Влияние на международната среда

Като малка отворена икономика, България е изправена пред риска от външни влияния, както при неотдавнашната глобална икономическа криза. Спад в икономическия растеж на основните търговски експортни партньори на България (като Германия, Румъния, Турция, Италия и Гърция), може да окаже значително отрицателно въздействие върху износа на България за в бъдеще и по този начин да засегне икономическия растеж на страната.

Растежът на основните ни търговски партньори от ЕС може да бъде повлиян негативно от несигурността в Европа и глобален мащаб, а това ще се отрази и върху износа на България. Повишеното геополитическото напрежение и миграционната криза също създават условия за забавяне на икономическата активност в ЕС. Глобалният растеж може да бъде повлиян от евентуална промяна в икономическата политика на САЩ по отношение на външната търговия. По-слабо нарастване на външното търсене и повишената несигурност може да се отразят в България по линия на отлагане на инвестиционни проекти.

Бедствията и аварията също са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

Недостиг на парични средства поради ограничено банковото кредитиране и забавянето на плащанията от клиенти също би могъл да повлияе неблагоприятно върху бъдещото развитие на Емитента.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му.

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Емитента, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният и лихвеният риск; рисковете, свързани с нововъзникващите пазари и рисковете, свързани с българския пазар на ценни книжа.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Емитента до отстраняване на причинените щети.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им във външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в политическия климат.

Риск от Безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на

държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за трето тримесечие на 2018 г. е 5% или с 0.8 процентни пункта по-нисък в сравнение с третото тримесечие на 2017 година. Броят на хората без работа се равнява на 168,3 хиляди човека или отчетено е намаление на броя безработни лица с 31,9 хиляди човека в сравнение с трето тримесечие на 2017 г. През същия период коефициентът на безработица намалява с 0.7 процентни пункта при мъжете и с 1.0 процентни пункта при жените. От общия брой на безработните лица 97.2 хил. (57.8%) са мъже и 71.1 хил. (42.2%) - жени. От всички безработни лица 13.73% са с висше образование, 49.2% - със средно, и 37.3% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 2.4% за висше образование, 4.8% за средно образование и 37.1% за основно и по-ниско образование.

Източник: www.nsi.bg

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

На 16.11.2018 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings затвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна. Агенцията повиши дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ от „BBB-“ в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Затвърждаването на перспективата като стабилна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за повишаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 30.11.2018 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB-/A-3“. Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. Агенцията отбелязва, че през 2018 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Фючърс Кепитал“ АД.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на

международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният средният растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Емитента, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. За минимизиране на този настоящата емисия е емитирана в евро при фиксиран лихвен процент.

Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктуации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Евроразоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Емитента. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукцията.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Съществува тясната зависимост на основния лихвен процент в България и основните лихвени проценти в Евроразоната. На база на основния лихвен процент се сформират и повечето лихвени проценти в българската икономика. При запазване на тренда за исторически ниски нива на лихвите в Евроразоната, определени от ЕЦБ, се очаква тенденцията за ниски лихвените равнища в България да

продължава. В тази връзка лихвеният риск, на който е изложен Дружеството, в краткосрочен и средносрочен план е нисък.

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, както е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигациите на Емитента е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Емитент могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Бизнес риск

Този риск се определя от естеството на дейността на Емитента, и е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. Бизнес риска представлява несигурността от получаване на приходи, характерни за специфичните пазари, на които Емитентът работи, както и за начина за извършване на продажбите на продукти и услуги и съответните стратегии и планове за развитие.

Емитентът към датата на Проспекта извършва инвестиции в сектора на недвижимите имоти. Забавяне в икономическия растеж в страната и Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижимата собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития могат да доведат до общо намаляване на продажните цени и/или намаляването на събираемостта на придобитите вземания, обезпечени с недвижими имоти.

В края на миналата година Дружеството заяви интерес в бъдеще да поеме развитие и в нова посока, свързана с търговията, дистрибуцията и реализацията на софтуер и програмно оборудване, тъй като софтуерната индустрия е сред малкото сектори, които не пострадаха по време на икономическата и дългова криза и които се развиват с двуцифрени ръстове по отношение на генерираните приходи през последните няколко години.

Бизнес рискът се състои в това планираното сегментиране на инвестиционните области да не успее да генерира достатъчно приходи, които да възвърнат инвестирания капитал, както и да поставят Емитента в по-неконкурентна позиция спрямо съществуващите и утвърдени на пазара лидери.

Управлението на този риск изисква гъвкавост по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите, съобразено с бизнес климата в страната.

Риск, свързан с инвестирането в ценни книжа

Когато Емитентът инвестира в ценни книжа на определено дружество, то неминуемо поема риска за евентуален срив в стойността на тези ценни книжа. До голяма степен това зависи от моделите на управление и дългосрочните цели и планове на емитента. Минимизирането на този риск зависи и от нивото на диверсификация на портфейла от ценни книжа, притежавани от „Фючърс Кепитал“ АД.

Емитентът инвестира в ценни книжа с цел последваща продажба и реализиране на доходност. Емитента извършва постоянен мониторинг на цените на притежаваните от него ценни книжа и рискът от претърпяване на загуби в следствие на срив на цените е минимизиран. За осъществяването на инвестиционната си политика Емитентът използва професионалните услуги на инвестиционен

посредник притежаващ разрешение за извършване на сделки в страната и чужбина с цел структуриране на балансиран портфейл от ценни книжа и търсене на добра доходност.

„Фючърс Кепитал“ АД се придържа към балансирана консервативна стратегия на инвестициите с цел сигурност на инвестициите, която се измерва с риска от неплащане, забавяне в плащането и неблагоприятна промяна на пазарната цена.

Риск, свързан с проектите на Дружеството и избор на неподходяща стратегия

Бъдещите печалби и пазарната стойност на „Фючърс кепитал“ АД зависят от стратегическата и инвестиционна програма на Дружеството, избрана от Съвета на директорите. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи.

Оперативните и финансовите резултати на „Фючърс Кепитал“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора на недвижимите имоти и софтуерната индустрия.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти и могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

По отношение на софтуерния бранш, освен устойчивия двуцифрен ръст, регистриран от софтуерните компании в последните години, следва да се отбележи, че България все още е атрактивна дестинация и регионален иновационен хъб за потенциални чуждестранни инвеститори, най-вече благодарение на съществуващите условия за установяване и развитие на бизнес в сектора. Негативен момент, който възпрепятства естествения растеж на софтуерната индустрия през последните години е невъзможността на образователната система да гарантира необходимия за това брой квалифицирани ИТ специалисти.

Риск, от невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на дейността на Емитента

Финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестиции. Липсата на достатъчен финансов ресурс ще възпрепятства разширяването на дейността на Дружеството. Също така привличането на капитал на цената на високи лихвени нива би довело до генериране на ниски печалби и невъзможност от реинвестиране на капитал.

Мениджмънтът на компанията притежава значителен опит и управленски качества, които предполагат успешно реализиране на стратегическата и инвестиционна програма на дружеството.

Рискове, свързани с дейността и структурата на Емитента

За Емитента съществува риск, свързани с дейността и структурата му, тъй като той не е част от голяма икономическа група. Мажоритарният собственик на капитала може да не успее да осигури необходимото финансиране, при евентуална нужда. Липсата на достатъчно финансиране може да повлияе негативно върху дейността на Емитента, а в следствие да окаже и влияние върху способността му да обслужва задълженията си по емитирания облигационен заем.

Основният риск, свързан с дейността на Емитента е възможността за намаляване на приходите от оперативна дейност на компанията. В тази връзка, това може да окаже влияние върху ръста на приходите и печалбите на дружеството, както и върху промяната на рентабилността.

Риск, свързан с възможността дружеството да бъде декапитализирано

Към 30.09.2017 г. „Фючърс Кепитал“ АД има положителен собствен капитал в размер на 416 хил. лв., който е с 5 хил. лв. по-нисък от основния капитал (в размер на 421 хил. лв.), а към 31.12.2017 г. „Фючърс Кепитал“ АД има собствен капитал в размер на 423 хил. лв., който е с 2 хил. лв. по-висок от основния капитал. Към 31.12.2018 собственият капитал на дружеството възлиза на 516 хил.лв., но в тази връзка все още съществува риск дружеството да бъде декапитализирано.

С емитирането на облигационната емисия Емитентът (в качеството на Цесионер по „Договор за

прехвърляне на вземания“ (Цесия)) е придобил вземания за главници по банкови кредити в размер на 8229 хил. евро като платената цена за придобиване на вземането е в размер на 4495 хил. евро (8791 хил. лв.). Вземанията по главници са обезпечени с първа по ред ипотека на въведени в експлоатация недвижими с обща площ 15 794,50 кв.м., представляващи: жилищни имоти с обща площ 7 909,80 кв. м. и административни обекти с обща площ 7 884,70 кв.м. Емитентът има възможност да реализира добри печалби при реализирането на имотите служещи за обезпечение във връзка със заплатената значително по-ниска стойност за придобиване на вземанията спрямо пазарната стойност на имотите служещи за обезпечение. Чрез тези приходи „Фючърс Кепитал“ АД ще подобрява финансовото си състояние, което съответно ще доведе до подобрене в капиталовата структура и повишаване на собствения капитал над размера на основния акционерен капитал.

Риск, от промяна на лицата, упражняващи контрол върху Емитента

Съществува риск за Емитента от промяна на лицата упражняващи контрол върху него. Този риск произтича от обстоятелството, че дружеството не е част от голяма икономическа група и мажоритарния му собственик може да реши да излезе от управлението на Емитента чрез продажба на участието си.

Риск от възможно осъществяване между Емитента и свързани лица на сделки, условията на които се различават от пазарните

Риск от осъществяване между Емитента и свързани лица на сделки, условията на които се различават от пазарните биха били възможни, в случай, че Емитентът придобие участие в едно или няколко дъщерни дружества. Към датата на Проспекта такъв риск е минимизиран, поради обстоятелството, че „Фючърс Кепитал“ АД не притежава дъщерни дружества. Сключването на сделки между Емитента и мажоритарния собственик на капитала също са възможни. Сделки с дружеството-майка могат да произтекат от сключени договори за временна финансова помощ на Емитента, като до този момент такива не са осъществявани.

Към датата на последния отчетен период 31.12.2018 г. Емитентът няма сключени сделки със свързани лица. В предишни отчетни периоди сделки със свързани лица са сключвани при пазарни условия, като този принцип ще се прилага и в бъдеще.

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си

Същността на този риск се изразява в затруднение или невъзможност Емитента да събира придобитите по сключен „Договор за прехвърляне на вземания“ (Цесия) вземания за главници по банкови кредити, обезпечени с първа по ред ипотека върху въведени в експлоатация недвижими имоти.

Една от възможностите е Емитентът да събира придобитите вземания по сключения „Договор за прехвърляне на вземания“, чрез продажба на недвижимите имоти, служещи за обезпечение на вземанията. За тази цел Дружеството възнамерява да използва освен директни продажби при необходимост и принудителни действия, чрез съдебна процедура, включително и принудително изпълнение. „Фючърс Кепитал“ АД ще съобрази постъпленията от продажбата на недвижими имоти с погасителния план по емитирания облигационен заем с цел създаване на паричен поток, необходим за обезпечаване изплащането на лихвените и главнични задълженията по него. „Фючърс Кепитал“ АД ще следи внимателно пазара на недвижими имоти, ще извършва внимателен анализ на цени, търсене и предлагане на недвижимите имоти, като за тази дейност Емитентът ще използва услугите на специализирани дружества в областта на анализ, оценка и продажба на недвижими имоти.

Емитентът да събира придобитите вземания по сключения „Договор за прехвърляне на вземания“, чрез продажба на недвижимите имоти, служещи за обезпечение на вземанията. За тази цел Дружеството възнамерява да използва принудителни действия, чрез съдебна процедура, включително принудително изпълнение. Към датата на Проспект Емитентът се е снабдил с изпълнителни листа за сумата от общо 1 550 хил. евро, представляващи част от дължимите главници на придобитите вземания и подготвя действия по реда на ГПК за снабдяване с изпълнителни листа за останалата част от дължимите главници по придобитите вземания. „Фючърс Кепитал“ АД ще следи внимателно пазара на недвижими имоти, ще извършва внимателен анализ на цени, търсене и

предлагане на недвижимите имоти, като за тази дейност Емитентът ще използва услугите на специализирани дружества в областта на анализ, оценка и продажба на недвижими имоти. В хода на принудителното реализиране на обезпеченията по придобитите вземания, при условие че Емитентът счете цената на принудителна продажба за значително по-ниска от пазарната стойност на конкретния продаван имот, Емитентът ще има готовност да участва в процедурата по принудителна продажба и да поиска възлагане на съответния имот. Така на по-късен етап Емитентът ще има възможност да реализира продажби на придобити по този начин имоти на стойности по-близки или надвишаващи пазарната им стойност, с което ще генерира допълнителна доходност. „Фючърс Кепитал“ АД ще съобрази постъпленията от продажбата на недвижими имоти с погасителния план по емитирания облигационен заем с цел създаване на паричен поток, необходим за обезпечаване изплащането на лихвените и главнични задълженията по него.

Друга възможност пред Емитента е да прехвърли на трети лица придобитите вземания, при което прехвърляне е възможно да генерира доход.

Риск от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока

Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока е съществен за дружеството. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството. В случай, че продажните цени на недвижимите имоти паднат и „Фючърс Кепитъл“ АД не успее да продаде служещите за обезпечение недвижими имоти на цена по-висока от покупната цена на придобитите банкови вземания по главници, ще реализира загуба. Поради това, че имотите са въведени в експлоатация определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал освен динамиката на цените на пазара на недвижими имоти, върху дружеството влияят и съпътстващи разходи, като цените на строителството (за ремонтни дейности), наемите и други свързани услуги, в т.ч.: застраховки, поддръжка и комунални разходи, местни данъци и такси, ДДС, нотариални такси, такси за прехвърляне, такси за заличаване на вписване на имотите в имотния регистър и др.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така нареченият „проектен риск“, който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки, възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Емитента да обслужва облигационната емисия.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия може да се прояви и при невъзможността на мениджмънта да осъществи изгодни продажби на недвижимите имоти, служещи за обезпечение на придобитите вземания, в следствие на което да не успее да генерира достатъчно парични потоци, за да може да покрие навреме всички задължения по облигационния заем.

Рискове, свързани с управлението на Емитента

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- невъзможността на мениджмънта да осъществи изгодни продажби на недвижимите имоти, служещи за обезпечение на придобитите вземания;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Фючърс Кепитал“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал – 1 човек. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира персонала. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на „Фючърс Кепитал“ АД. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен квалифициран персонал.

Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на Съвета на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички членове на Съвета на директорите са лица с доказана репутация и квалификация.

Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията.

Рискът свързан с фиксирана лихва за периода на дадена емисия, означава, че Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за Емитента да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели.

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Емитента.

Към момента Емитента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност и които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност, както и договори влияещи на способността на Емитента да изпълнява задълженията си по сключената облигационна емисия.

Риск от нарастваща конкуренция

Пазарът на недвижими имоти се характеризира със силна конкуренция, сегментация и наличие на множество участници, опериращи на пазара. Мерките, които дружеството ще предприеме с оглед ограничаване на пазарния риск в сферата на недвижимите имоти, са свързани с осъществяване на диверсификация на портфейла от инвестиции на компанията.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Емитента да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационната емисия. Към датата на Проспекта Емитента няма други заеми освен емитирания облигационен заем.

Финансов риск

Финансовият риск зависи от дела на дълга в целия капитал на фирмата. Акционерите носят общия бизнес риск за всички активи на фирмата и допълнителен риск от използването на заеми при формиране на нейния капитал. Този допълнителен риск, наречен финансов, е породен от обстоятелството, че разходите на фирмата за плащане на лихвите и погашенията по нейния дълг са фиксирани. Колкото по-висок е дялът на дълга, толкова по-голяма е вероятността да възникнат затруднения при обслужване на дълга. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес

риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Приемливата или "нормалната" степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „Фючърс Кепитал“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от клиенти.

„Фючърс Кепитал“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност на финансиране на стопанската си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите парични потоци по периоди и поддържа равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Гр. София, 30.01.2019 г.

Михаил Димитров
Изпълнителен директор

