

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД

За 2015г.,

съгласно чл.100н, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

I. Информация за важни събития, настъпили през финансовата година към 31.12.2015г.

1. Информация за важни събития за периода 01.01.2015г. – 31.12.2015г.

1.1. На 27.02.2015г. по партида на Дружеството в търговския регистър е обявена покана за свикване на общо събрание на акционерите при следния дневен ред:

- Приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството за 2014г.;
- Приемане на доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г.;
- Одобряване и приемане на проверки и заверен Годишен финансов отчет на дружеството за 2014г.;
- Вземане на решение относно финансовия резултат на дружеството за 2014г.;
- Освобождаване от длъжност досегашните членове на Съвета на директорите Стефан Марков Гугушев, ЕГН 7912276789, Добринна Желева Павлова, ЕГН 8608260572 и Евгени Иванов Найденов, ЕГН 7907191861;
- Освобождаване от отговорност досегашните членове на Съвета на директорите на Дружеството - Стефан Марков Гугушев, Добринна Желева Павлова и Евгени Иванов Найденов за дейността им до тяхното освобождаване от длъжност;
- Избор на нови членове на Съвета на директорите – Венцислава Димитрова Миронова, ЕГН: 8712052192, Венеция Димитрова Кирилова, ЕГН: 8507063791 и Инна Леонтиева Цертий, ЕГН: 8003266350 за мандат от 3 (три) години, считано от вписването на решението на общото събрание в Търговския регистър към Агенцията по вписванията;
- Определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2015г.;
- Избор на регистриран одитор за 2015г.;
- Приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2014г.;
- Разни.

1.2. На 30.03.2015г. е проведено общо събрание на акционерите, на което присъства единствения акционер – г-н Дикенс Санони, който взема следните решения:

- Приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството за 2014г.;
- Приема доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г.;
- Одобрява и приема проверки и заверен Годишен финансов отчет на Дружеството за 2014г.;
- Приема предложението, направено от Съвета на директорите, да не разпределя печалба за 2014г. поради липса на реализиран положителен финансов резултат;
- Освобождава досегашните членове на Съвета на директорите Стефан Марков Гугушев, ЕГН 7912276789, Добринна Желева Павлова, ЕГН 8608260572 и Евгени Иванов Найденов, ЕГН 7907191861.
- Освобождава от отговорност досегашните членове на Съвета на директорите на Дружеството Стефан Марков Гугушев, Добринна Желева Павлова и Евгени Иванов Найденов за дейността им до тяхното освобождаване от длъжност.
- Избира нови членове на Съвета на директорите Венцислава Димитрова Миронова, ЕГН: 8712052192, Венеция Димитрова Кирилова, ЕГН: 8507063791 и Инна Леонтиева Цертий, ЕГН: 8003266350 за мандат от 3 (три) години, считано от вписването на решението на общото

събрание в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

- Определя възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през 2015г., съгласно направено предложение;
- Избира НИКОЛАЙ ПОЛИНЧЕВ – диплом 0684 за регистриран одитор на дружеството за 2015г.;
- Приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2014г.

1.3. На 04.16.2015г. по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията са вписани нови членове на Съвета на директорите Венцислава Димитрова Миронова, Венеция Димитрова Кирилова и Инна Леонтиева Цертий за мандат от 3 години, считано от вписването на решението на общото събрание в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Емитентът се представлява пред трети лица от всеки двама от членовете на Съвета на директорите;

1.4. На 27.05.2015г. е обявен годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г. в търговския регистър.

1.5. Придобиване на ДМА през 2015г.

За периода 01.01.201г. – 31.12.2015г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.

1.6. Обявяване на финансовия резултат на дружеството.

Съгласно годишния консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2015г. финансовият резултат на дружеството към 31.12.2015г. е загуба в размер на 13 хил.лева.

2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2015г. – 31.12.2015г.

2.1. Резултати от основна дейност

За периода 01.01.2015г. – 31.12.2015г. на консолидирана основа дружеството е реализирало приход от продажби в размер на 1 хил.лева.

Дружеството е акумулирало разходи от обичайна дейност в размер на 13 хил.лева. и финансови разходи в размер на 1 хил.лева.

II. Информация за сключените големи сделки между свързани лица през 2015г.

За периода 01.01.2015г. – 31.12.2015г. „Фючърс Кепитал“ АД не е сключвало големи сделки със свързани лица, изключвайки сделки от обичайна стопанска дейност.

III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството през следващия финансов период.

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

БИЗНЕС РИСК

Този риск се определя от естеството на дейността на Емитента, и 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.

Емитентът възнамерява да извършва инвестиция в три основни насоки – урегулирани поземлени имоти, земеделска земя и ваканционни имоти.

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 е свързано с гъвкави политики по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите, съобразено с българските реалности.

ОПЕРАТИВЕН РИСК

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган.

РИСК ОТ 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. Доходите от или стойността на недвижимите имоти 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.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите.

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

РИСК, ПРОИЗТИЧАЩ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Инвестиционните намерения на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД включват придобиване на дялове и/или акционерни участия в български дружества. Целевата структурата на Емитента предвижда създаване на отделни дъщерни дружества, с цел изолиране на финансовия и бизнес риск на отделните инвестиционни сегменти. „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД ще осигури финансиране на дейността на тези дружества посредством първоначална учредителна вноска в капитала им и последващо увеличение на капитала на дъщерното дружество. На практика „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД ще инвестира почти целия размер на собствения си капитал в капитала на дъщерните дружества, което обуславя риск от зависимост на резултатите на Емитента от резултатите на дъщерните дружества. Възвръщаемостта на инвестициите на дъщерните дружества ще има пряко отражение върху показателите за доходност и възвръщаемост на акционерния капитал на Емитента.

ПАЗАРЕН РИСК

Дейността на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД е свързана с пазара на недвижими имоти. Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Инвестиционните цели на дружеството са продажба и/или придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/или извличане на доходи от тях, строителство върху урегулирани поземлени имоти.

През последните няколко години пазарът на недвижими имоти в страната се характеризира със силен ръст, като този сектор и вертикално свързаните с него бяха основен фактор за ръста на икономиката в страната за периода. Пазарът се характеризира със силна конкуренция, сегментация и наличие на множество играчи, опериращи на пазара.

След първите сигнали за глобална финансова криза, пазарът на недвижими имоти в световен мащаб бе засегнат незабавно. Пазарът на недвижими имоти в България забави своя растеж, като положителната тенденция постепенно пое негативна посока.

Осъществяването на инвестиционната програма на компанията би изложило Емитента на риск от това негативната тенденция на пазара да продължи, което би оказало негативно влияние върху резултатите на дружеството. Влиянието на световната финансова криза е риск, който не може да бъде управляван напълно, тъй като представлява външен фактор. Мерките, които дружеството ще

предприеме с оглед ограничаване изложеността на този риск са свързани с осъществяване на диверсификация на портфейла от инвестиции на компанията.

ЦЕНОВИ РИСК

Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижаване на цените на недвижимите имоти. Ценови риск съществува и по отношение на опасността цените на отдаване под наем на недвижимите имоти да се понижат, в случай, че Емитентът запази собствеността върху недвижимите имоти и ги отдава под наем. Понижението, както в наемните нива, така и в продажните цени може да бъде предизвикано от конкурентен натиск, от свръх предлагане и от ограничено търсене. Друго проявление на този риск, представлява опасността от нарастване себестойността на обектите, както поради по-високи цени на строителните материали, така и поради повишаване в цените на труда в сектора.

ВАЛУТЕН РИСК

Валутният риск намира своето проявление при неблагоприятни промени в съотношенията между валутите, в които са деноминирани приходите и разходите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД или обобщава неочаквани, внезапни промени във валутните курсове, носещи риск от сериозни загуби от превалутиране.

Възможно е, в следствие на валутния риск, на който са изложени доставчиците и клиентите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, дружеството индиректно да претърпи икономически загуби и пропуснати ползи.

Влиянието на валутния риск върху дейността на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД би се проявило при евентуална промяна на фиксирания валутен курс на лева към еврото и/ или отмяна на системата на валутен борд докато България се присъедини към еврозоната и въведе като платежна единица еврото. Няма сигурност и гаранции, че ще бъде постигнато.

ЛИХВЕН РИСК

Проявлението на лихвения риск е свързано с евентуални неблагоприятни промени в лихвените нива в България. В случай, че „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД използва дългов капитал за финансиране, при евентуално повишаване на лихвените проценти в еврозоната и в България, разходите за лихви по ползваните от дружеството кредити ще се увеличат, съответно това би имало неблагоприятно отражение върху ликвидността и финансовите резултати. Към момента на изготвяне на настоящия документ, дружеството не използва инвестиционни, оборотни или друг вид кредити и съответно изложеността на дружеството на този риск е ограничена до потенциалната нужда от използване на привлечени средства.

ЗАВИСИМОСТ ОТ ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПЛАНОВЕ НА ЕМИТЕНТА

Бизнесът планът на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД изисква значителни ресурси за финансиране на дейността и инвестиционната програма. Ако Емитентът не е в състояние да организира допълнително финансиране, когато е необходимо (включително за оборотни средства или целеви заеми), може да се окаже принуден да отложи, намали мащаба или прекрати някои от проектите си, което да намали печалбата на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД.

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД има сравнително добър достъп до капиталови ресурси. Въпреки това няма гаранции, че при необходимост ще може да се привлече желаното финансиране при приемливи условия.

РИСК ПРИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Дружеството е сключвало и е възможно да продължи да сключва различни сделки със свързани лица – мажоритарен акционер, различни дъщерни дружества. Дружеството смята, че основни параметри при такива сделки са пазарни, т.е. „Фючърс Кепитъл“ АД сключва тези сделки на пазарен принцип. Въпреки това инвеститорите трябва да имат предвид, че ако в бъдеще такива сделки престанат да бъдат сключвани на пазарен принцип, то това би могло да има значителен неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента.

РИСК ОТ ПРОМЯНА В СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

Тъй като „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД притежава значителни инвестиции в дъщерно дружества, както и планира инвестиции в нови дъщерни дружества, промяната в стойността на тези активи се отразява върху стойността на компанията-майка както и върху балансовите ѝ показатели и би могла да се отрази и върху цената на нейните акции.

Предвид обстоятелството че съществена част от актива на дружеството е формиран от дългосрочна инвестиция в непублично дружество. Основните рискове свързани с това обстоятелство са свързани с:

- липсата на задължение за периодично разкриване на финансова и друга информация от страна на дъщерната компания;
- липсата на пряк контрол от акционерите върху дъщерните дружества;

Целевата структурата на бизнес модела на Емитента предвижда отделните дейности да бъдат обособени в дъщерни компании, с цел изолиране на финансовия и бизнес риск на отделните начинания. Структурата, също така, позволява продажбата или закриването на дейността на дъщерни предприятия ако има решение на акционерите, или, когато е упълномощено, на ръководството на Емитента. В тази връзка е възможен конфликт на интересите и преценките на различните акционери по отношение на рационалността на такива решения.

РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Проявлението на този риск е свързано с правомощията на управителния орган на Емитента да взема решения свързани с евентуална съществена промяна в дейността на дружеството.

РИСК ОТ ПРЕКРАТЯВАНЕ

Дружеството е изправено пред възможен риск от прекратяване на дружеството поради обстоятелството, че дружеството не реализира приходи, които да покриват извършените разходи, в резултат на което нетните активи на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД ще намалееят под размера на вписания капитал. Дружеството планира да минимизира посочения риск от прекратяване посредством осъществяване на инвестиции в недвижими имоти, което е и основната цел на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД.

IV. Допълнителна информация:

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 като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През отчетната година 2015г. дружеството е реализирало приходи от предоставяне на услуги в размер на 1 хил.лева.

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.

През отчетната 2015 година дружеството е реализирало приходи от услуги в размер на 1 хил.лева от наем на недвижим имот, притежаван от дъщерното дружество АБ1 ЕООД.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на

емитента.

През отчетната година дружеството не е сключвало големи сделки или такива от съществено значение за дейността му.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента 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 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.

През отчетната година емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма такива събития.

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 и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Не са извършвани такива сделки.

7. Информация за дялови участия на емитента, 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.

Емитентът няма дялови участия в други дружества извън неговата икономическа група.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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.

На 28.01.2015г. Фючърс Кепитал АД сключи договор за заем в размер на 3 хил.лева с Престиж България ЕООД, ЕИК:201793809, представлявано от управителя Красимир Колов. Договорът е сключен за срок от 5 (пет) години от момента на подписване, а размерът на лихвата е 8 (осем) % годишно.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Емитентът и неговото дъщерно дружество не са сключвали договори за заем през отчетния период, по които същите да са в качеството им на заемодатели.

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

отчетния период.

През отчетния период не е извършвана нова емисия 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.

Изразените инвестиционни намерения на дружеството съгласно бизнес плана, посочен в Проспекта за допускане до търговия, за които не е поеман твърд ангажимент, все още не са постигнати от Емитента, поради необходимостта от извършване на допълнителни проучвания и анализи на целевата инвестиционна група.

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 е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Липсата на осъществени инвестиции от страна на дружеството към 31.12.2015г. не предполагат прилагане на определена специализирана политика за управление на финансовите ресурси на Емитента.

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.

През отчетната финансова година за периода 01.01.2015 – 31.12.2015г. дружеството не е реализирало инвестиционните си намерения, поради необходимостта от допълнителен анализ на бизнес средата, в която се е насочил Емитента. Поради това единствените разполагаеми средства на дружеството са в размер на 8 хил. лв., приходи от депозити, които са използвани за покриване на текущи задължения на Емитента без за тях да е поет твърд ангажимент да бъдат насочени за стартиране на определени проекти.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма промени.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Емитентът изготвя финансовите отчети на дружествата от икономическата група в съответствие с утвърдените международни счетоводни стандарти.

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

На 16.04.2015г. по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията са вписани нови членове на Съвета на директорите Венцислава Димитрова Миронова, Венеция Димитрова Кирилова и Инна Леонтиева Цертий за мандат от 3 години, считано от вписването на решението на общото събрание в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Емитентът се представлява пред трети лица от всеки двама от членовете на Съвета 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 и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако

възнаграждението се дължи към по-късен момент ;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Няма такива

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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.

Няма.

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.

Няма такива договорености.

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

Няма такива.

V. Промени в цената на акциите на дружеството.

Няма промяна.

Гр. София, дата: 04.07.2016г.

Директори:



Венцислава Димитрова Миронова



Инна Леонтиева Цертый

