

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
към уведомление за финансово състояние на

**„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД**

към 31.03.2021 г.

съгласно чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

**I. Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2021 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

**1. Информация за важни събития**

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). Следствие на прогресивно увеличение на заразените с този вирус на територията на страната, на 23 март 2020 г. Народното събрание прие Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., който закон променя немалка част от редица други нормативни актове, определящи бизнесклимата на територията на страната. Извънредното положение бе удължено до 13 май 2020 г., след което бе обявено извънредна епидемиологична ситуация с редица мерки на правителството, целящи поддържане на бизнесклимата в страната, заетостта и най-вече здравето на населението. Като преки последици за Фючърс Кепитал АД, следствие извънредното положение и обявената по-късно епидемиологична обстановка, бяха спад на цените на ценните книжа, търгуеми на Българска Фондова Борса, което резултира до обезценка на съответните активи на дружеството към края на третото тримесечие на 2020 г. Възстановяване стойността на борсовотъргуемите ценни книжа се забави, въпреки предприетите от правителството мерки. В есенно-зимния сезон, въпреки процентно увеличение на заболелите от коронавирус, с пряко действие към влошаване на бизнес климата в страната и оттам отново негативно влияние върху оборота и цените на ценните книжа, търгуеми на фондовата борса, в края на 2020 г. и особено първото тримесечие на 2021 г. се почувства осезателно възстановяване интереса към ценните книжа. Позициите в ценни книжа на дружеството повишиха своята стойност и най-важното е че задържаха изгодни за нас нива. В същото време, част от клиентите на дружеството заемополучатели изпитват временни ликвидни затруднения, което доведе до предоговаряне на договорените срокове за обслужване на отпуснатите заеми. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти към края на първото тримесечие на 2021 г. имат значителен благоприятен ефект към овладяване развитието на коронавирната инфекция, ръководството на Дружеството смята, че влиянието на епидемията с коронавирус върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му няма изразен негативен ефект върху дейността на Дружеството.

**1.1. Придобиване на ДМА**

През първото тримесечие на 2021 г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.

**1.2. Обявяване на финансовия резултат на дружеството**

Към 31.03.2021 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 564 хил. лева.

**1.3. Резултати от основна дейност**

Към края на първото тримесечие на 2021 г. приходите на дружеството са в размер на 740 хил. лв. и са формирани от приходи от лихви по предоставени заеми в размер на 116 хил. лв., 11 хил. лв. приходи от операции с финансови инструменти и 613 хил. лв. други – 13 хил. лв. възстановени обезценки за очаквани кредитни загуби, следствие обслужване на предоставени заеми и 600 хил. лв. преоценки на

финансови инструменти.

Разходите към 31.03.2021 г. възлизат на 176 хил. лв. и представляват:

- разходи за материали 1 хил. лв.
- разходи за външни услуги 12 хил. лв.;
- разходи за амортизация – 4 хил. лв.;
- разходи за възнаграждения и осигуровки 14 хил. лв.;
- разходи за обезценка на активи – 2 хил. лв.;
- разходи за лихви по облигационен заем и лизинг 103 хил. лв.;
- други финансови разходи 40 хил. лв., следствие 38 хил. лв. обезценки за очаквани кредитни загуби и 2 хил. лв. такси и комисиони.

Към края на първото тримесечие на 2021 г. Емитентът е реализирал печалба от дейността в размер на 564 хил. лв.

#### **1.4. Информация за проведено извънредно Общо събрание на акционерите**

През първото тримесечие на 2021 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 първото тримесечие на 2021 г. за „Фючърс Кепитал“ АД няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

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

През първото тримесечие на 2021 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.

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, епидемии, пандемии 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.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). Следствие на прогресивно увеличение на заразените с този вирус на територията на страната, на 23 март 2020 г. Народното събрание прие Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., който закон променя немалка част от редица други нормативни актове, определящи бизнесклимата на територията на страната. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството се стреми да минимизира ефекта върху дружеството, като ограничава разходите за външни услуги и диференцира източниците на приходи на дружеството. Мениджмънтът на дружеството поддържа контакти с партньорите на дружеството и се информира текущо за тяхното финансово състояние. Очакванията ни са предприетите мерки да компенсират в значителна степен ефекта върху дружеството на влошения бизнес климат в страната.

#### **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.

Към датата на изготвяне на настоящия документ считаме че има предпоставки за политическа нестабилност в страната, следствие на проведени парламентарни избори и значителни затруднения в договаряне и съставяне на стабилно правителство. Това може да резултира в несигурност и забавяния в публичните финанси, забавяне реализирането на компенсаторните инструменти за справяне с ефекта от коронакризата, както и в допълнителни държавни разходи за провеждане на нови парламентарни

избори.

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 обезщетяване 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.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

През четвъртото тримесечие на 2020 нивото на безработица в България се е повишило спрямо четвъртото тримесечие на 2019 г. с 1.1 процентни пункта, какъвто е ръстът в сравнение на третите тримесечия на двете сравняване години, което означава тренд към растеж на безработицата. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за четвъртото тримесечие на 2020 г. е 5,2%. Ръстът в безработицата между четвъртото тримесечие на 2019 г. и четвъртото тримесечие на 2020 г. се дължи в по-голяма степен на увеличаване брой на безработните с продължителност на безработицата до една година. През посочения период той се увеличава с 23.1 хил. и достига 88.0 хиляди. През четвъртото тримесечие на 2020 г. продължително безработни (от една или повече години) са 85.1 хил., или 49.2% от всички безработни лица. Коефициентът на продължителна безработица се увеличава с 0.4 процентни пункта и достига 2.6%, като при мъжете и жените увеличението е почти еднакво. От общия брой на безработните лица 27.4 хил., или 15.8%, търсят първа работа. Източник: [www.nsi.bg](http://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 19.02.2021г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България на позитивна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ в чуждестранна и местна валута и повиши тавана за рейтинг на страната на „А-“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Потвърждаването на перспективата като положителна, 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 потвърждаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 27.11.2020г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна, като агенцията запази дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB-/A-2“. 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.

Източник: [www.minfin.bg](http://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, през 2021 г. се очаква растежът на БВП да достигне 2.5%. Потреблението на домакинствата ще се възстанови и ще надмине нивата от 2019 г., подкрепено от повишението на заетостта и разполагаемия доход. Спадът на инвестициите ще продължи, но с по-бавен темп. Инвестициите са компонентът, който ще се възстановява най-бавно. Вероятно те ще започнат да нарастват към края на 2021 г. и началото на 2022 г., когато инвеститорите усетят подобрението на икономическата среда по отношение на потреблението и външното търсене. Очакваното благоприятно развитие в основните ни търговски партньори ще доведе до пълно възстановяване на износа на стоки през 2021 г. Прогнозата е той да нарасне с 5.6% и да надвиши нивото си от 2019 г. по постоянни цени.

Източник: [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

Към настоящият 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. Също така предвид ангажиментите на страната да стане член на Еврозоната и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията, може да са очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определени рамки.

Средногодишната инфлация за 2020 г. се окаква да бъде 1.4%. През 2021 г. нейната динамика ще е зависима от възстановяването на международните цени на суровините и на цените на петрола. Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

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 изменения 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 Еврозоната.

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 продукция.

#### **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 намалее 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 Еврозоната. 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 Еврозоната, 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, какъвто 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.

Дружеството е с основен предмет на дейност инвестиции в сектора на недвижимите имоти. Забавяне в

икономическия растеж в страната и Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима 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.

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. Емитентът 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.

„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 31.12.2018 г. „Фючърс Кепитал“ АД има положителен собствен капитал в размер на 517 хил. лв., който е с 96 хил. лв. по-висок от основния капитал (в размер на 421 хил. лв.), а към 31.12.2019 г. „Фючърс Кепитал“ АД има собствен капитал в размер на 1 052 хил. лв., който е с 631 хил. лв. по-висок от основния капитал. Към 31.12.2020 г. собственият капитал на дружеството нараства до 1 089 хил.лв.

С реабизираните печалби в периода 2019 и 2020 г., както и с последващия консервативен подход за управление на активите си, „Фючърс Кепитал“ АД значително подобри финансовото си състояние, което съответно доведе до подобрене в капиталовата структура и повишаване на собствения капитал към 31.03.2021 с над 300 % 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 31.03.2021 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 31.03.2021 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 вземанията си по сключени договори за заем. Емитентът е подложен на този риск в значителна степен по отношение на сключени договори за заем с няколко компании с общ договорен лимит от 9 898 хил. лв. Поради това, че заемите не са обезпечени, за да се минимизира този риск, във всички сключвани договори от Емитента се имплементират условия за начисление на наказателни лихви. Заемополучателите редовно обслужват задълженията си по сключените договори, като до настоящият момент не са настъпвали случаи на неизпълнение, при които да са начислявани лихви за забава. Във всички договори за заем е включена клауза за частично или цялостно предсрочно погасяване на задълженията произтичащи от договорите за заем, при поискване от страна на Емитента. Така Емитентът е минимизирал риска от неплащане по сключените договори и обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си навреме.

#### **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. Следствие икономическата криза, причинена от разпространението на коронавируса COVID-19, очакванията за спадове на цените са възможни, въпреки че всички икономически предпоставки за развит имотен пазар все още са налице - ниските банкови лихви, дори облекчения от страна на държавата и Европейския съюз биха се отразили положително през периода на тази криза. Възможно е да има краткосрочен труден период и най - вероятно бързо възстановяване, като повечето незасегнати икономически участници вероятно ще реализират свои инвестиционни намерения без оглед на здравната обстановка в страната.

#### **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. Този риск значително се намали, след като с решение на общо събрание на облигационерите по емисията бе прието и одобрено предложението на емитента за намаляване на договорения фиксиран лихвен процент по облигацията от 5% годишно на 3.85% годишно.

#### **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 31.03.2021 г. Емитентът няма други получени 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, 29.04.2021 г.

Михаил Димитров\*  
Изпълнителен директор

