

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към уведомление за финансово състояние на

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД

към 30.09.2022 г.

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

I. Информация за важни събития, настъпили през трето тримесечие на 2022 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

1. Информация за важни събития

През отчетния период не са настъпили други важни събития, които да окажат влияние върху финансовите резултати на дружеството, освен настъпилите форсмажорни обстоятелства, свързани с последствията от COVID-19 и военните действия на територията на Украйна, започнали на 24 февруари 2022 г. По-детайлна информация е налична в т. IV от настоящите пояснителни бележки „Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството“.

1.1. Придобиване на ДМА

През третото тримесечие на 2022 г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.

1.2. Обявяване на финансовия резултат на дружеството

Към 30.09.2022 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 856 хил. лева.

1.3. Резултати от основна дейност

Към края на третото тримесечие на 2022 г. приходите на дружеството са в размер на 748 хил. лв. и са формирани от приходи от лихви по предоставени заеми в размер на 258 хил. лв., 362 хил. лв. приходи от операции с финансови инструменти и 128 хил. лв. други – 93 хил. лв. възстановени обезценки за очаквани кредитни загуби, следствие обслужване на предоставени заеми и 35 хил. лв. преоценки на финансови инструменти.

Разходите към 30.09.2022 г. възлизат на 1 604 хил. лв. и представляват:

- разходи за материали 9 хил. лв.
- разходи за външни услуги 37 хил. лв.;
- разходи за амортизация – 10 хил. лв.;
- разходи за възнаграждения и осигуровки 42 хил. лв.;
- разходи за обезценка на активи – 18 хил. лв.;
- разходи за лихви по облигационен заем и лизинг 403 хил. лв.;
- разходи от промяна на валутни курсове – нетно 2 хил. лв.;
- други финансови разходи 1 083 хил. лв., следствие 887 хил. лв. преоценки на финансови инструменти, 149 хил. лв. обезценки за очаквани кредитни загуби и 47 хил. лв. такси и комисиони.

Към края на третото тримесечие на 2022 г. Дружеството е реализирал загуба от дейността в размер на 856 хил. лв.

1.4. Информация за проведено извънредно Общо събрание на акционерите

През третото тримесечие на 2022 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 третото тримесечие на 2022 г. за „Фючърс Кепитал“ АД няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

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

През третото тримесечие на 2022 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. 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, аварията и пандемията 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 Дружеството.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, 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 Дружеството, 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 Дружеството до отстраняване на причинените щети.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появили 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.

Инвеститорите, трябва да имат предвид, че всички съществени ефекти, повлияни от възникналата пандемия, влияещи върху макро и микро икономиката, както и върху международната и локалната бизнес средата, могат да повлияят неблагоприятно и върху бизнеса на Дружеството. Трябва да се има предвид, че ново нарушаване на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху събираемостта на вземанията в следващи отчетни периоди, като от съществено значение за степента на очакваното отрицателно влияние са продължителността на развитието на пандемията и нейното негативно въздействие върху бизнеса, увеличената безработица и спадът на разполагаемия доход на домакинствата.

В допълнение трябва да се има предвид, че днешната непредсказуема ситуация се променя бързо като допълнително могат да възникнат въздействия, за които в момента Дружеството не е наясно. Дори и след овладяването на COVID-19 е възможно Дружеството да продължи да изпитва неблагоприятни отражения върху бизнеса и ликвидността си в резултат на глобалното икономическо въздействие на вируса, и въздействието на всяка рецесия, която е настъпила или може да настъпи в бъдеще. Като цяло настоящата криза поражда значителна неизвестност за бъдещите процеси в световната макроикономика през 2021 година включително и вземането на нови мерки от правителствата за ограничаване разпространението на болестта, като в зависимост от етапа в които се намира някои мерки ще бъдат разхлабвани поетапно, а други ще останат в сила или ще бъдат въведени нови такива.

Конфликтът в Украйна доведе до предприемане на икономически мерки и контрамерки, както от страна на Европейския съюз спрямо Русия и Беларус, така и от страна на Русия спрямо държави-членки на Европейския съюз и НАТО.

От февруари насам ЕС наложи на Русия пет пакета санкции, включително целенасочени ограничителни мерки (индивидуални санкции), икономически санкции и дипломатически мерки. Освен това ЕС прие санкции срещу Беларус в отговор на неговото участие в нахлуването в Украйна. ЕС ограничи достъпа на Русия до капиталовите и финансовите пазари и услуги на ЕС, забрани извършване на трансакции с централна банка на Русия и Беларус, отказа достъп до своите летища на всякакви руски превозвачи и им забрани да преминават през въздушното пространство на ЕС. Освен това ЕС забрани износа за Русия на стоки и технологии от областта на въздухоплаването и космическата промишленост. Забранени са и застрахователните услуги, услугите по поддръжка и техническата помощ, свързани с тези стоки и технологии, всички трансакции с определени държавни предприятия, предоставянето на услуги във връзка с кредитни рейтинги на руски лица и образувания, нови инвестиции в руския енергиен сектор, въведени са търговски ограничения за желязо, стомана и луксозни стоки. САЩ, Канада и Обединеното кралство също наложиха подобни ограничения. Забраната не позволява на седем руски и на три беларуски банки да извършват или получават международни плащания чрез SWIFT. Така тези банки не могат нито да получават чужда валута, нито да прехвърлят активи в чужбина. Това има отрицателни последици за руската и беларуската икономика. Европейският съюз забрани всички трансакции с Централната банка на Руската федерация, свързани с управлението на нейните резерви и активи. В резултат на замразяването на нейните активи централната банка вече няма достъп до активите, които

съхранява в централните банки и частните институции в ЕС.

Една от най-важните контрамерки от страна на Русия към държавите-членки на ЕС е изискване за заплащане в руски рубли по договорите за доставка на горива. От своя страна ЕС и България отказва да плаща в руски рубли, което преди дни доведе до спиране на подаване на руски газ за България и Полша. България декларира, че има възможност да получи заместващи доставки на газ и да компенсира в краткосрочен план спрените доставки на руски газ, което означава, че проблемът с доставките на газ за България е решим и няма да има съществено влияние върху икономиката на страната.

Към датата на изготвяне на настоящия документ дружеството преценява, че кризата в Украйна и последващите икономически мерки и контрамерки не оказват пряко влияние върху дейността и резултатите от нея за „Фючърс Кепитал“ АД. Поради динамичната обстановка дружеството внимателно ще следи развитието на конфликта в Украйна и ще анализира влиянието му върху икономиката на страната и в частност върху дейността на дружеството.

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 доведе до 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 Дружеството.

През второто тримесечие на 2022 г. броят на безработните лица е 152.2 хил., от които 86.9 хил. (57.1%) са мъже и 65.3 хил. (42.9%) - жени. В сравнение с второто тримесечие на 2021 г. броят на безработните лица намалява с 30.7 хил., или с 16.8%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.9 процентни пункта и достига 4.7%. Коефициентът на безработица намалява с 0.6 процентни пункта при мъжете и с 1.3 процентни пункта при жените и през второто тримесечие на 2022 г. достига съответно 5.0 и 4.3%.

От всички безработни лица 10.7% са с висше образование, 52.5% - със средно, и 36.7% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.5% за висше образование, 4.3% за средно образование и 15.2% за основно и по-ниско образование.

През второто тримесечие на 2022 г. продължително безработните лица (безработни от една година или

повече) са 85.4 хил., или 56.1% от всички безработни. Коефициентът на продължителна безработица намалява с 0.2 процентни пункта в сравнение с второто тримесечие на 2021 г. и достига 2.6%, като е по-висок при мъжете (2.8%) в сравнение с жените (2.4%).

От общия брой на безработните лица 20.1 хил., или 13.2%, търсят първа работа.

През второто тримесечие на 2022 г. коефициентът на безработица за възрастовата група 15 - 29 навършени години е 7.9% (9.3% при мъжете и 6.0% при жените), като в сравнение със същото тримесечие на 2021 г. е по-нисък с 2.7 процентни пункта. Намалението на коефициента на безработица (15 - 29 навършени години) при мъжете е с 1.7 процентни пункта, а при жените - с 4.0 процентни пункта. 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 Дружеството.

На 17.06.2022г., Международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива. Fitch Ratings прогнозира растежът на БВП да се забави до 3% през 2022 г. от 4,2% през 2021 г., тъй като по-високата инфлация и по-слабото външно търсене влияят съответно на потреблението и външната търговия на страната. Икономическото развитие през първото тримесечие на 2022 г. се задържа изненадващо добре, като частното потребление остана устойчиво, но от рейтинговата агенция очакват активността да отслабне с нарастването на инфлационния натиск през годината. Fitch Ratings продължават да очакват умерено ускоряване на растежа през 2023 г. (до 3,8%), дължащо се до голяма степен на по-силните инвестиции свързани с фондовете на ЕС. Политическата несигурност остава важен негативен риск. Fitch Ratings прогнозира, че бюджетният дефицит ще се увеличи до 4,9% от БВП през 2022 г., от 4,1% през 2021 г., движен предимно от мерките за подкрепа. Те очакват, че дефицитът ще намалее до 2,9% от БВП през 2023 г., с намаляване на натиска върху разходите. Въпреки по-големите дефицити, нивото на държавния дълг на България ще остане много ниско в сравнение със страните от ЕС и тези с рейтинг „BBB“..

На 27.05.2022 г. Международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна... От рейтинговата агенция очакват, че военният конфликт Русия-Украйна ще причини шок на българската икономика и вследствие на това реалния растеж на БВП през 2022 г. ще се забави до 1,6 % спрямо 4,3 % (в прогнозата им от месец ноември), а бюджетният дефицит ще се удвои до 5 % от БВП. S&P отбелязват, че силните външни и фискални баланси на България ще помогнат за смекчаване на този шок, а стабилният приток на трансфери от ЕС ще подкрепи растежа в средносрочен план.

Стабилната перспектива отразява очакванията на S&P, че българската икономика няма да претърпи големи външни или фискални дисбаланси. По-скоро шокът върху икономиката, по линия на военния конфликт, ще бъде временен и икономическият растеж ще се засили от 2023 г., подкрепен от притока на трансфери от ЕС. S&P очакват това да ограничи нарастването на консолидирания държавен дълг, който ще остане нисък в международен план.

Според S&P, българската икономика ще бъде засегната от конфликта в Украйна поради високата инфлация, която ще доведе до намаление на разполагаемия доход, по-ниско доверие на бизнеса и потребителите в страната, както и вторични ефекти, произтичащи от по-ниската икономическа активност на най-важните търговски партньори на страната в ЕС. От рейтинговата агенция оценяват, че ситуацията, свързана с прекъснатите доставки на газ от Русия за България, остава управляема поради продължаващите усилия за диверсификация на доставките и оставащите запаси от газ, които са ниски, но все пак достатъчни. Въпреки това, S&P считат, че високите и растящи нива на инфлация представляват предизвикателство за правителството. Увеличава се натискът върху публичните финанси, но нетният държавен дълг остава под 20 % от БВП и осигурява достатъчно пространство за провеждане на политика.

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. По данни на Националния статистически институт за месец юли октомври инфлацията и индексите на потребителските цени имат следните нива:

о През септември 2022 г. месечната инфлация е 1.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2022 г. спрямо септември 2021 г. е 18.7%. Инфлацията от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 14.0%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2021 - септември 2022 г. спрямо периода октомври 2020 - септември 2021 г. е 12.8%.

о Хармонизираният индекс на потребителските цени през септември 2022 г. месечната инфлация е 0.7% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2022 г. спрямо септември 2021 г. е 15.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 12.0%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2021 - септември 2022 г. спрямо периода октомври 2020 - септември 2021 г. е 10.9%.

о Индексът на цените за малката кошница през септември 2022 г. се регистрира увеличение с 2.9% на месечна база и със 17.4% от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.).

Източник: 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.

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

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 Дружеството. 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 намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Бизнес риск

Този риск се определя от естеството на дейността на Дружеството, 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 Дружеството 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 постраднаха 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 инвестиция капитал, както и да поставят Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството. Минимизирането на този риск зависи и от нивото на диверсификация на портфейла от ценни книжа, притежавани от „Фючърс Кепитал“ АД.

Дружеството инвестира в ценни книжа с цел последваща продажба и реализиране на доходност. Дружеството 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 Дружеството

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 Дружеството

За Дружеството 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 Дружеството, а в последствие да окаже и влияние върху способността му да обслужва задълженията си по емитирания облигационен заем.

Основният риск, свързан с дейността на Дружеството 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 реализираните 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 подобрение в капиталовата структура и повишаване на собствения капитал към 31.12.2021 с 340 % над размера на основния акционерен капитал.

Риск, от промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Съществува риск за Дружеството 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 Дружеството чрез продажба на участието си.

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

Риск от осъществяване между Дружеството и свързани лица на сделки, условията на които се различават от пазарните биха били възможни, в случай, че Дружеството придобие участие в едно или няколко дъщерни дружества. Към 30.09.2022 такъв риск е минимизиран, поради обстоятелството, че „Фючърс Кепитал“ АД не притежава дъщерни дружества. Сключването на сделки между Дружеството и мажоритарния собственик на капитала също са възможни. Сделки с дружеството-майка могат да произтекат от сключени договори за временна финансова помощ на Дружеството, като до този момент такива не са осъществявани.

Към 30.09.2022 г. Дружеството 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 Дружеството да събира вземанията си по сключени договори за заем. Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството. Така Дружеството 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 Дружеството посока

Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството

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 Дружеството поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството

Към момента Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Дружеството за изплащане на лихвите и главницата по облигационната емисия. Към 30.09.2022 г. Дружеството 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, 28.10.2022 г.

Михаил Димитров
Изпълнителен директор