

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

**„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД**

към 31.12.2023 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 четвърто тримесечие на 2023 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

**1. Информация за важни събития**

През отчетния период не са настъпили важни събития, които да окажат влияние върху финансовите резултати на дружеството. 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 четвъртото тримесечие на 2023 г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.

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

Към 31.12.2023 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 407 хил. лева.

**1.3. Резултати от основна дейност**

Към края на четвъртото тримесечие на 2023 г. приходите на дружеството са в размер на 1 405 хил. лв. и са формирани от приходи от лихви по предоставени заеми в размер на 456 хил. лв., 404 хил. лв. приходи от операции с финансови инструменти и 545 хил. лв. други – 83 хил. лв. възстановени обезценки за очаквани кредитни загуби, следствие обслужване на предоставени заеми и 462 хил. лв. преоценки на финансови инструменти.

Разходите към 31.12.2023 г. възлизат на 953 хил. лв. и представляват:

- разходи за материали 9 хил. лв.
- разходи за външни услуги 52 хил. лв.;
- разходи за амортизация – 14 хил. лв.;
- разходи за възнаграждения и осигуровки 57 хил. лв.;
- разходи за лихви, вкл. по облигационен заем 427 хил. лв.;
- други финансови разходи 394 хил. лв., следствие основно 354 хил. лв. преоценки на финансови инструменти и 32 хил. лв. обезценки за очаквани кредитни загуби.

Към края на четвъртото тримесечие на 2023 г. дружеството е реализирало нетна печалба от дейността в размер на 407 хил. лв.

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

През четвъртото тримесечие на 2023 г. не е свиквано или проведено извънредно общо събрание на акционерите на дружеството.

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

През четвъртото тримесечие на 2023 г. за „Фючърс Кепитал" АД няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

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

През четвъртото тримесечие на 2023 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.

Присъединяването на България към ERM2 и еврозоната, въпреки че неколккратно се отлага, би могло да доведе както до предимства и възможности, така и до недостатъци и рискове.

##### **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.

Covid-19 - През финансовата 2022 г. и към края на 2023 г., след като управлението на държавата не приложи нови нормативни разпоредби, които да възпрепятстват дружеството законосъобразно и своевременно да предприема действия за събиране на вземанията от портфейлите си, дружеството не отчита негативно влияние на пандемия от коронавирус. Считаме, че актуалната ситуация оказва минимално негативно влияние върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

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.

През 2021 г. – 2023 г. в България 4 пъти бяха проведени избори за Народно събрание, през който период държавата се управляваше от служебно правителство, назначено от Президента на Република България. Този период се характеризира с политическа нестабилност в страната, въздържане на правителството от провеждане на важни реформи, довело до забавяне на редица европейски проекти и финансираня, както и спад на чуждестранните инвестиции.

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.

Безработните лица през третото тримесечие на 2023 г. са 125.0 хил., от които 69.9 хил. (55.9%) са мъже и 55.1 хил. (44.1%) - жени. В сравнение с третото тримесечие на 2022 г. броят на безработните лица се увеличава с 14.0 хил., или с 12.6%. За същия период коефициентът на безработица нараства с 0.4 процентни пункта и достига 4.0%, съответно 4.3% за мъжете и 3.8% за жените.

От всички безработни лица 17.1% са с висше образование, 49.6% - със средно, и 33.3% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 2.1% за висше образование, 3.6% за средно образование и 12.0% за основно и по-ниско образование.

Продължително безработни (безработни от една година или повече) са 66.3 хил. лица, или 53.1% от всички безработни. Коефициентът на продължителна безработица е 2.1%, съответно 2.2% при мъжете и 2.1% при жените.

От общия брой на безработните лица 17.7 хил., или 14.1%, търсят първа работа.

Коефициентът на безработица за възрастовата група 15 - 29 навършени години през третото тримесечие на 2023 г. е 8.3% (9.0% при мъжете и 7.4% при жените). В сравнение със същото тримесечие на 2022 г. този коефициент е по-висок с 0.3 процентни пункта, което изцяло се дължи на увеличение при жените.

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 Дружеството.

Към датата на настоящия Документ кредитният рейтинг на България съгласно последно актуализиран от международни кредитни агенции рейтинг е както следва:

На 28.10.2023 г. Министерството на финансите оповести, че Международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива.

Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същия рейтинг, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. От друга страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период.

Положителната перспектива отразява плановете за членство на страната в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения в показателите за външната позиция на страната. Въпреки забавянето на процеса по присъединяване към еврозоната, анализаторите от рейтинговата агенция считат, че съществува широка политическа ангажираност за приемане на еврото през 2025 г. След сформирането на новото правителство парламентът е приел всички оставащи ангажименти след влизането на страната в ERM II, а изменението на закона за централната банка се очаква да бъде одобрено до края на 2023 г.

Основни фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга, са: напредък към присъединяването към еврозоната, включително увереност, че България отговаря на критериите за членство и срока за приемане на еврото; подобряване на потенциала за растеж на икономиката, например чрез въвеждане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на средствата от ЕС.

Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга, са: липса на напредък в присъединяването към еврозоната поради постоянна политическа нестабилност или неизпълнение на критериите за конвергенция; по-ниски перспективи за растеж в средносрочен период, предизвикани например от значителен неблагоприятен макроикономически шок или инфлация, която се е задържала на високи нива.

На 24.11.2023 г. международната рейтингова агенция S&P Global Ratings повиши перспективата пред рейтинга на страната ни до положителна от стабилна и потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Положителната перспектива отразява мнението на рейтинговата агенция, че има вероятност, поне едно към три, България да се присъедини към еврозоната през следващите 24 месеца.

S&P Global Ratings оценяват фискалните резултати на България като едни от най-добрите сред страните от Централна и Източна Европа и очакват, че текущите фискални планове ще доведат до дефицити под 3% от БВП в периода до 2026 г., запазвайки нетния държавен дълг под 20% от БВП. Очакват дефицитът по текущата сметка да остане нисък и свръхфинансиран от фондове от ЕС и потоци на преки чуждестранни инвестиции, ограничавайки нуждата от външно финансиране и запазвайки стабилна външна позиция.

S&P Global Ratings биха повишили кредитния рейтинг през следващите две години потенциално с няколко степени, ако България стане член на еврозоната. S&P отбелязват, че биха ревизирали перспективата пред рейтинга на стабилна, ако очакванията за присъединяване на България към еврозоната станат по-малко вероятни.

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

През декември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%.

Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 9.5%.

Според ХИПЦ през декември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 5.0%.

Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 8.6%.

Според индекса на цените за малката кошница през декември 2023 г. е регистрирано увеличение с 0.2% на месечна база и увеличение с 4.6% от началото на годината.

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.

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 намалее 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.

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. На заседанието си на 14 декември 2023 г. Управителният съвет на ЕЦБ реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Съответно лихвеният процент по основните операции по рефинансиране и лихвените проценти по пределното кредитно улеснение и депозитното улеснение са 4,50%, 4,75% и 4,00%. За периода от 01.09.2022 г. до 01.01.2024 г., основният лихвен процент (ОЛП) определен от БНБ, след като повече от 6 години поддържа фиксирана стойност, се промени от 0.00% в началото на периода до 3.79% в края на периода. За същия период от време, определяният от БНБ индекс ЛЕОНИА Плюс (среднопретеглена стойност на лихвените проценти по всички сделки за предоставяне на необезпечени депозити овърнайт в български левове на междубанковия пазар в България), се е променил от -0.05% в началото на периода до 3.80% към 01.01.2024 г. (Източник: БНБ) Лихвеният риск при пасивите на дружеството е ограничен, след като лихвеният процент по основния пасив на дружеството – облигационният заем, е фиксиран. Още през втората половина на 2022 г. дружеството договаря със своите клиенти цена на предоставения от дружеството ресурс, с 0.5% до 1% по-висок от прилагания до средата на 2022г.

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, както в 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 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 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. От средата на 2021 г. портфейлът на дружеството е концентриран около ценни книжа, които в края на 2021 г. повишиха стойността си и Дружеството реализира значителен положителен резултат следствие на преоценка на позициите. През 2022 г. тези книжа претърпяха траен спад в пазарната цена, което от своя страна доведе до неблагоприятни резултати за Дружеството. Дружеството с репо-сделки трансформира губещите активи в лихвоносни заеми, но с незначителен положителен ефект. Дружеството следи развитието на пазара на ценни книжа, като възнамерява да излезе от губещата позиция при подходящи нива на цените на ценните книжа.

#### **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. След като за финансовата 2022 г. дружеството реализира значителна загуба, колебливостта в размера на собствения капитал на дружеството показва, че рискът от декапитализация на дружеството не е минимизиран. Дружеството възвърна част от собствения си капитал, след като реализира печалба към 31.12.2023 г. в размер на 407 хил. лв.

### **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 31.12.2023 такъв риск е минимизиран, поради обстоятелството, че „Фючърс Кепитъл“ 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 31.12.2023 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 предоставените търговски заеми (описани по-горе).



Дружеството е договорил условия, които му позволяват да съобразява падежите по предоставените търговски заеми с погасителния план по емитирания облигационен заем с цел създаване на паричен поток, необходим за обезпечаване изплащането на лихвените и главнични задълженията по него. „Фючърс Кепитал“ АД ще следи внимателно предоставените заеми за спазване на договорените падежи и суми, като авансово ще се информира за вероятността за изпълнението им. „Фючърс Кепитал“ АД ще следи внимателно пазара на недвижими имоти, ще извършва внимателен анализ на цени, търсене и предлагане на недвижимите имоти с цел включване в изгоден инвестиционен проект, като за тази дейност Дружеството ще използва услугите на специализирани дружества в областта на анализ, оценка и продажба на недвижими имоти.

Дружеството е готово да пристъпи и до принудителни действия при събиране на вземанията си, чрез съдебна процедура, включително принудително изпълнение.

#### **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. Дружеството допуска забава в изплащане на лихвите по емисията, в рамките на нормативно определените срокове.

#### **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, както и заемите, свързани с ценни книжа. Степента на риска се определя вследствие на повишаване или понижаване на лихвените нива, съответно повишен или намален кредитен риск. По всички ползвани заемни средства Дружеството има договорени фиксирани нива на дължим лихвен процент, с което на

фона на растящи лихви в Еврозоната и България, Дружеството е ограничило нарастване на кредитния си риск.

#### **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 делът 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 дружество не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от клиенти.

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

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

Гр. София, 30.01.2024 г.

\_\_\_\_\_  
**Михаил Димитров**  
Изпълнителен директор