

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

**„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД**

към 31.12.2016 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 четвъртото тримесечие на 2016 г., както и с натрупване от началото на годината и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

**1. Информация за важни събития за периода 01.10.2016 г. – 31.12.2016 г., както и от началото на 2016 г.**

- Няма важни събития, настъпили през отчетния период по отношение дейността на дружеството.

**1.1. Придобиване на ДМА през 2016 г.**

За периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. дружеството не е придобивало дълготрайни материални активи.

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

Към 31.12.2016 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 2 хил. лева.

**1.3. Резултати от основна дейност**

За периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. на индивидуална основа дружеството не е реализирало приход от продажби, нито финансови приходи. Дружеството реализира друг приход в размер на 2 хил. лева от възстановена такса от Комисия за финансов надзор.

**1.4. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите и за промяна в органите на управление на дружеството**

На 16.09.2016 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха одобрени годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Фючърс Кепитал“ АД за 2015 г., доклада на Съвета на директорите, на Одитния комитет и др. проекторешения по точките, включени в дневния ред на събранието.

На събранието беше приета промяна в състава на Съвета на директорите на компанията, а именно: бяха освободени Венцислава Димитрова Миронова, Венеция Димитрова Иванова и Инна Леонтиева Цертий като членове на СД и на тяхно място бяха избрани Цанко Илиев Коловски, Николай Викторович Майстер и Михаела Николаева Колева за нови членове на СД за мандат от 3 години.

С решение на Съвета на директорите от 16.09.2016 г., Николай Викторович Майстер беше избран за изпълнителен член на Съвета на директорите.

Промяната беше вписана в Търговския Регистър към Агенция по вписванията по партидата на Дружеството на 30.09.2016 г. с номер 20160930135918.

**1.5. Информация за свикано Общо събрание на акционерите на Дружеството за 30.01.2017 г.**

На 30.12.2016 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е обявена покана за свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 30.01.2017 г. със следния дневен ред:

**Точка първа:** Овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключване на сделка с предмет прехвърляне на дълготрайни активи (дружествени дялове от капитала на „АБ1“ ЕООД, с ЕИК 201793798) по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК;

**Точка втора:** Промяна на адреса на управление на Дружеството;

**Точка трета:** Промяна на предмета на дейност на Дружеството;

**Точка четвърта:** Приемане на промени в Устава на Дружеството;

**Точка пета:** Утвърждаване на Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството;

**Точка шеста:** Разни.

#### **1.6. Информация за получени уведомления за дялово участие в капитала на Дружеството**

На 20.09.2016 г. Дружеството е получило уведомления за разкриване на дялово участие от NVM TRADING SP. Z O. O. и от УД „Инвест Фонд Мениджмънт“ АД, съгласно което лицата са придобили съответно 350 500 акции (83,35%) и 70 000 акции (16,65%) от капитала на „Фючърс Кепитал“ АД на 20.09.2016 г., както и че на 20.09.2016 г. са сключили споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас в Общото събрание на емитента. Въз основа на подписаното споразумение и при спазване на изискванията на закона, акционерът NVM TRADING SP. Z O. O. е уведомил, че няма да упражни правото си да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите, притежавани от УД „Инвест Фонд Мениджмънт“ АД, по смисъла на чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК.

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

В периода 01.01.-31.12.2016 г. за „Фючърс Кепитал“ АД не са възниквали съществени вземания и/или задължения.

#### **III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през 2016 г.**

За периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 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 през останалата част от финансовата година.**

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

##### **БИЗНЕС РИСК**

Този риск се определя от естеството на дейността на Емитента, и представлява несигурността от получаване на приходи, характерни за специфичните пазари, на които Емитентът работи, както и за начина за извършване на продажбите на продукти и услуги и съответните стратегии и планове.

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

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

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

##### **ОПЕРАТИВЕН РИСК**

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

### **РИСК ОТ ПРОЕКТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА СТРАТЕГИЯ**

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

Оперативните и финансовите резултати на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора на недвижимите имоти. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

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

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

### **РИСК, ПРОИЗТИЧАЩ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА**

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

### **ПАЗАРЕН РИСК**

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

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

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

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

От началото на 2015 г. се наблюдава плавно възстановяване на имотния пазар след икономическата криза, но цените и динамиката в сегмента все още са далеч под нивата от преди кризата.

Осъществяването на инвестиционната програма на компанията би изложило Емитента на риск от това негативната тенденция на пазара да продължи, което би оказало негативно влияние върху резултатите на дружеството. Влиянието на световната финансова криза е риск, който не може да бъде управляван напълно, тъй като представлява външен фактор. Мерките, които дружеството ще предприеме с оглед ограничаване изложеността на този риск са свързани с осъществяване на диверсификация на портфейла от инвестиции на компанията.

### **ЦЕНОВИ РИСК**

Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижаване на цените на

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

### **ВАЛУТЕН РИСК**

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

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

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

### **ЛИХВЕН РИСК**

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

### **ЗАВИСИМОСТ ОТ ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПЛАНОВЕ НА ЕМИТЕНТА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

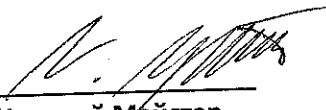
#### **РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

#### **РИСК ОТ ПРЕКРАТЯВАНЕ**

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

Гр. София, 27.01.2017 г.

  
\_\_\_\_\_  
Николай Майстер  
Изпълнителен директор