

## **ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД**

### **ОТЧЕТ КЪМ „ТИ БИ АЙ БАНК“ ЕАД, В КАЧЕСТВОТО Й НА ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ, ISIN BG2100010177**

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.100е от ЗППЦК и в изпълнение на чл.2 от Договора за изпълнение на функцията на “Довереник на облигационерите” между “ТИ БИ АЙ БАНК” ЕАД и “ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ” АД от 20.07.2017 г.

**1. Към третото полугодие на 2021 г., са настъпили следните съществени факти и обстоятелства във „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ” АД , представляващи важна информация, която може да влияе върху цената на ценните книжа:**

**1.1 Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.**  
Няма промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

**1.2 Извършена промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството; промени в начина на представляване; назначаване и освобождаване на прокурист**  
Не са извършвани такива промени.

**1.3 Не са приемани изменения и/или допълнения в устава на дружеството**

**1.4 Не са извършвани структурни промени в Дружеството.**

**1.5 Не е откривано производство по ликвидация.**

**1.6 Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството. Не са завеждани молби за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Дружеството.**

**1.7 Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.**  
През отчетния период не са придобивани, предоставяни за ползване или разпореждане с активи на дружеството на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.

**1.8 Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.**

**1.9 Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.**

**1.10 Финансовият резултат към третото тримесечие на 2021 г. е печалба в размер на 170 хил. лева.**

**1.11** Не е настъпило непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, в следствие на което Дружеството е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на Дружеството.

**1.12** Не е извършвано публично разкриване на модифициран одиторски доклад.

**1.13** През отчетния период не е взето решение за разпределяне на дивидент от Общото събрание на акционерите на дружеството и такъв не е бил разпределян.

**1.14** Възникнало задължение, което е съществено за Дружеството през отчетния период.

Не е възникнало такова задължение.

**1.15** През отчетния период не са възникнали нови вземания или задължения, които са съществени за Дружеството.

Актуалният размер на вземанията е следният.

| Заемополучател | Дата на договор | Валута | Срок      | Падеж      | Лихва (фикс.) | Погасяване на главницата | Обезпечение | Състояние главница (30.09.2021) '000 |
|----------------|-----------------|--------|-----------|------------|---------------|--------------------------|-------------|--------------------------------------|
| Длъжник 1      | 21.2.2019       | BGN    | 10 месеца | 21.12.2021 | 5.20%         | На Падеж                 | необезпечен | 375                                  |
| Длъжник 2      | 5.7.2019        | EUR    | 30 месеца | 10.12.2021 | 5.30%         | Вноски                   | необезпечен | 0                                    |
| Длъжник 3      | 11.7.2019       | EUR    | 36 месеца | 11.7.2022  | 5.20%         | На Падеж                 | необезпечен | 1833                                 |
| Длъжник 4      | 25.7.2019       | BGN    | 36 месеца | 25.7.2022  | 5.30%         | На Падеж                 | необезпечен | 970                                  |
| Длъжник 5      | 1.8.2019        | BGN    | 24 месеца | 1.8.2021   | 5.20%         | На Падеж                 | необезпечен | 2302                                 |
| Длъжник 6      | 3.9.2019        | BGN    | 12 месеца | 3.09.2021  | 5.20%         | На Падеж                 | необезпечен | 70                                   |
| Длъжник 7      | 10.10.2019      | BGN    | 12 месеца | 10.10.2021 | 5.20%         | На Падеж                 | необезпечен | 133                                  |
| Длъжник 9      | 20.12.2019      | BGN    | 12 месеца | 20.12.2021 | 5.20%         | На Падеж                 | необезпечен | 60                                   |
| Длъжник 10     | 1.10.2020       | BGN    | 12 месеца | 1.10.2021  | 6.00%         | На Падеж                 | необезпечен | 870                                  |

През третото тримесечие на 2021 г. дружеството придоби вземания на физически и юридически лица, за чието придобиване заплати 2.17 млн. лв. Забавя се от страна на прехвърлителя предаването на документи и уведомяване на длъжниците, вследствие на което дружеството не може да реализира вземанията. В случай че забавянето продължи и през четвърто тримесечие, дружеството ще вземе решение преди края на годината да предприеме мерки за разваляне сделката или ще прехвърли вземанията на трети лица с печалба за дружеството.

Единственото съществено задължение на дружеството е задължението по емитирания облигационен заем.

**1.16** През отчетния период Дружеството не е осъществявало съвместна дейност, както и не е сключван договор за съвместна дейност.

**1.17** Към края на третото тримесечие на 2021 г., Дружеството притежава следните акции и дялове в други дружества.

| Вид             | ISIN код /<br>мнемокод | Емитент  | Валута | Номинал /<br>брой акции | Пазарна цена<br>/<br>Размер на<br>репо-сделка | Натрупан<br>купон /<br>Ликва по<br>репо-<br>сделка | Пазарна<br>стойност | Съкупна<br>стойност в<br>BGN |
|-----------------|------------------------|--|--------|-------------------------|---|--|---------------------|------------------------------|
| Акции           | BG1100081055           | ЗД Евроинс АД                                    | BGN    | 254 537                 | n.a.  |  | n.a.                | n.a.                         |
| Акции           | BG1100067054           | Булленд<br>инвестмънтс АДСИЦ                     | BGN    | 1 150                   | 0.9000  |  | 1 035.00            | 1 035.00                     |
| Акции           | BG9000005058           | ЕФ Рапид   | BGN    | 98 000.0000             | 1.4506  |  | 142 158.80          | 142 158.80                   |
| Акции           | BG1100018057           | Интеркапитал<br>Пропърти<br>Дивелопмънт<br>АДСИЦ | BGN    | 3 500                   | 0.9100  |  | 3 185.00            | 3 185.00                     |
| Акции           | BG1100114062           | ЕВРОХОЛД<br>БЪЛГАРИЯ АД                          | BGN    | 690 620                 | 2.1800  |  | 1 505 551.60        | 1 505 551.60                 |
| Акции           | BG1100008132           | Синтетика АД                                     | BGN    | 663                     | 47.4000                                       |  | 31 426.20           | 31 426.20                    |
| Акции           | BG1100005203           | Капман Дебтс<br>Мениджмънт АД-<br>София          | BGN    | 13 000                  | 1.0500  |  | 13 650.00           | 13 650.00                    |
| Акции<br>- Repo | BG1100114062           | ЕВРОХОЛД<br>БЪЛГАРИЯ АД                          | BGN    | 144 680                 | 217 020.00                                    | 3 044.31   | 220 064.31          | 220 064.31                   |
| Акции<br>- Repo | BG1100114062           | ЕВРОХОЛД<br>БЪЛГАРИЯ АД                          | BGN    | -561 800                | -842 700.00                                   | -11 470.08   | -854 170.08         | -854 170.08                  |
| Акции           | BG1100018057           | ИНТЕРКАПИТАЛ<br>ПРОПЪРТИ<br>ДИВЕЛОПМЕНТ<br>АДСИЦ | BGN    | 661 000                 | 0.91  |  | 601 510.00          | 601 510.00                   |
| Облиг.          | BG2100016133           | БГ ИНВЕСТ<br>ПРОПЪРТИС АД                        | EUR    | 50                      | 1013.1507                                     | 7 385.00   | 50657.53            | 113501.77                    |
| <b>ОБЩО</b>     |                        |  |        |                         |   |  |                     | <b>1 777 912.60</b>          |

**1.18 Дружеството през отчетния период няма ликвидни проблеми.**

**1.19 През отчетния период няма увеличение на акционерния капитал.**

**1.20 През периода дружеството не е уведомявано за провеждани преговори с потенциални купувачи за придобиване на мажоритарен пакет от компанията.**

**1.21 Не са сключвани или изпълнявани съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.**

**1.22 Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение през отчетния период.**

През отчетния период не е отправяно търгово предложение.

**1.23 Не са прекратявани или съществено намалявани взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на Дружеството за последните три години.**

**1.24 Въведени нови продукти и разработки на пазара.**

Не са въведени нови продукти и разработки на пазара.

**1.25 Не са поемани големи поръчки (възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на Дружеството за последните три години).**

**1.26** Не е настъпило развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.

**1.27** Не са преустановени продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на Дружеството.

**1.28** Не е извършвана покупка на патент.

**1.29** Не е получавано, не е временно преустановено ползването, отнемането на разрешение за дейност (лиценз).

**1.30** Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

**1.31** Няма покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

**1.32** Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.

Няма изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група.

**1.33** Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на емитента.

Не е присъждан рейтинг на дружеството.

**1.34** Важни събития, настъпили към третото тримесечие на 2021 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). Следствие на прогресивно увеличение на заразените с този вирус на територията на страната, на 23 март 2020 г. Народното събрание прие Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., който закон променя немалка част от редица други нормативни актове, определящи бизнесклимата на територията на страната. Извънредното положение бе удължено до 13 май 2020 г., след което бе обявено извънредна епидемиологична ситуация с редица мерки на правителството, целящи поддържане на бизнесклимата в страната, заетостта и най-вече здравето на населението. Като преки последици за Фючърс Кепитал АД, следствие извънредното положение и обявената по-късно епидемиологична обстановка, са значителен спад на цените на ценните книжа, търгуеми на Българска Фондова Борса, довели до обезценка на съответните активи на дружеството. Възможно е част от клиентите на дружеството да изпитват ликвидни затруднения, което може да доведе до удължаване на договорените срокове за обслужване на отпуснатите заеми. От началото на 2021 г. с усилен темпове се прилага ваксинация на всички желаещи с одобрени препарати, като целта е групов имунитет и драстично намаление на

заболелите с коронавирус. Въпреки това, на територията на страната ни в периода от м. февруари до м. април и от м. септември се наблюдават трети и четвърти пик на заразяване. Последствие и към датата на настоящият отчет епидемиологичната обстановка в страната е усложнена, като действащите рестриктивни мерки не влияят адекватно на условията на правителството да запази в нормални граници полагането на труд и бизнес климата в страната. Факт е, че пазарите на ценни книжа са волатилни и е възможно както покачване, така и спадове в борсовите цени на акции на цели сектори от икономиката. Мениджмънтът на дружеството изключително внимателно следи тенденциите в икономиката и влиянието на мерките на правителството, както и какво отражение имат те върху пазарите на недвижими имоти и ценни книжа. Считаме че актуалната ситуация може да окаже негативно влияние върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството чрез забава в плащанията на контрагенти на дружеството и отрицателни разлики от преоценка на ценни книжа .

## **2. Изразходване на средствата по облигационния заем**

Набраните средства от облигационния заем са използвани съгласно целите, заложи в „ПРЕДЛОЖЕНИЕ (ПРОСПЕКТ) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧАСТНО ПРЕДЛАГАНЕ“ от 22.06.2017 г.

През третото тримесечие на 2019 г. дружеството сключи договори за прехвърляне на всички свои вземания, придобити през м.Август 2017 г., когато „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД и „МАРИНА КЕЙП ПРОПЪРТИС“ ООД, в качеството им съответно на комитент и комисионер по сключен на 30.06.2017 г. комисионен договор, сключи отчетна сделка съгласно чл.355 от Търговския закон, с която комитентът „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД придоби вземания за главници по банкови кредити в размер на 8 229 045,97 EUR (осем милиона двеста двадесет и девет хиляди четиридесет и пет евро и деветдесет и седем евроцента), обезпечени с първи по ред ипотечи върху въведени в експлоатация недвижими имоти с обща площ 15794.50 кв.м., на цена от 4 495 000 EUR (четири милиона четиристотин деветдесет и пет хиляди евро). „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД прехвърли вземанията си, описани по-горе, при договорена цена б 200 000 евро, която цена е получена изцяло. Финансовият ефект от тези сделки е положителен финансов резултат 1 529 хил. лв.

С решение на Общото събрание на облигационерите на първа корпоративна облигационна емисия на дружеството, записана при условията на частно предлагане на емитираните облигации, проведено на 21.10.2019 г., целите на емитираната емисия облигации, с ISIN код BG2100010177, издадена от „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД., са допълнени както следва:

„Набраните средства от емитираната облигационна емисия с ISIN код BG2100010177 да могат да се използват и за други цели освен описаните в „ПРЕДЛОЖЕНИЕ (ПРОСПЕКТ) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧАСТНО ПРЕДЛАГАНЕ“ цели по преценка на СД на дружеството - емитент и при спазване на Финансовите показатели, на които Емитентът е приел да отговаря.“

Към 30.09.2021 г. дружеството е инвестирало средствата от емитираната облигационна емисия в ценни книжа (1.78 млн. лева) и отпуснало лихвоносни заеми и придобило вземания (9.27 млн. лева), подробно описани в т.1.15 и т.1.17 по-горе.

### **3. Финансови показатели**

- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като от печалбата от обичайната дейност, увеличена с нетните разходи за лихви, се раздели на нетните разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.01. Към 30.09.2021г. стойността на този показател е 1.54
- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи“ от максимум 0.98 . Към 30.09.2021 г. стойността на този показател е 0.89

### **4. Стопанска дейност**

Основен предмет на дейност на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД е търговия, дистрибуцията и реализацията на софтуер и програмно оборудване, софтуерни и програмни услуги, покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация. С дейността си Съветът на директорите се придържа към основния предмет на дейност на Дружеството.

### **5. Състояние на обезпечението по облигационната емисия**

За обезпечаване на вземането по главницата на облигационния заем емитентът е сключил застрахователен договор „Облигационен заем“ при „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, за обезпечаване на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

Първата вноска е изплатена от застрахователя в пълния и размер на 27.07.2017 г. Втората вноска е изплатена в срок, на 17.10.2017г. Третата вноска е изплатена в срок на 15.01.2018 г. Четвъртата вноска е платена в срок на 26.04.2018 г.

Първа вноска по издадения на 21.12 2020 г. добавък е изплатена на 21.12.2020 г.

През отчетния период няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

### **6. Извършени лихвени плащания**

Падежът на осмо лихвено плащане бе на 22.06.2021 г. На 22.06.2021 Емитентът оповести намерението си да извърши осмото лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на падежа. На 20.07.2021 г. емитентът входира уведомление за изплащане на шестото лихвено плащане, което е извършено в срок и лихвите съответно разпределени на облигационерите по емисията.

## 7. Декларация

“ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ” АД декларира, че към дата на настоящия отчет дружеството изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите по емисия облигации BG2100010177, съгласно условията на сключения облигационен заем, установени в „ПРЕДЛОЖЕНИЕ (ПРОСПЕКТ) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧАСТНО ПРЕДЛАГАНЕ“ от 22.06.2017 г.

## 8. Приложени финансови отчети

- Междинен Финансов отчет към 30.09.2021 г.

София,  
Дата 26.10.2021 г.

С уважение,  
Михаил Димитров.....  
/Изпълнителен директор/



