

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ” АД**

КЪМ 30.06.2024 ГОДИНА

30 Юли 2024 г.

I. Обща информация

"ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД е вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175145295. Считано 15-08-2017 от седалището и адресът на управление са променени, както следва: гр. София 1000, бул. „Княгиня Мария Луиза” No 19, ет. 1, ап. офис 5.

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД има едностепенна форма на управление Съвет на директорите.

На свое редовно заседание, проведено на 29.06.2023 г., Общото събрание на акционерите прие освобождаването на Стойно Стойнов като член на Съвета на директорите и член на Одитния комитет на дружеството и на негово място избра Николай Стойнов като член на Съвета на директорите и член на Одитния комитет на дружеството. Също така, Зорница Харалампиева и Михаил Димитров бяха преизбрани за членове на Съвета на директорите, а Надежда Шемширова и Катрин Петкова бяха преизбрани за членове на Одитния комитет на дружеството.

Към 30.06.2024г. съставът на Съвета на директорите е :

- Зорница Харалампиева Василева – Председател на Съвета на директорите;
- Николай Стойнов Стойнов – Заместник - председател на Съвета на директорите и независим член;
- Михаил Страхилев Димитров – Изпълнителен член.

II. Описание на дейността

Считано от 07.02.2017 г. предметът на дейност включва: търговия, дистрибуция и реализация 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.

III. Резултати от дейността

1. Анализ на финансовите резултати към 30.06.2024 г.

1.1. Анализ на балансовите позиции

Към 30.06.2024 г. стойността на активите на Дружеството са в размер на 10 359 хил. лв.

НЕТЕКУЩИ АКТИВИ - Транспортни средства – автомобили и компютри, с балансовата стойност към 30.06.2024 (след амортизации) е в размер на общо 9 хил. лв.

Разходи за бъдещи периоди - Застраховки по издадена облигационна емисия 25 хил. лв.

ТЕКУЩИ АКТИВИ

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите и загубите – включват борсово търгуеми акции и оценени по пазарни цени на общо 1194 хил. лв. и некотиранни капиталови инструменти в размер на 139 хил. лв.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност – към 31.12.2023 г. са в размер на 7 374 хил. лв. и представляват частта от предоставени заеми със срок на издължаване до 1 г. Към 30.06.2024 г. размерът им е нараснал до 7 445 хил. лв.

Паричните средства на Дружеството, към 30.06.2024 г. възлизат на 11 хил. лв.

Собственият капитал на дружеството възлиза на 795 хил. лв., от които:

- Записан и внесен капитал /обикновени акции/ 421 хил. лв.
- Резерви 2 хил. лв.
- Натрупана печалба 590 хил. лв.
- Текуща печалба (218) хил. лв.

Нетекущите пасиви на дружеството към 30.06.2024 г. са 7 726 хил. лв. представляващи остатък по емитиран през м. Юни 2017г. облигационен заем с падеж над 1 г.

Текущите пасиви на дружеството са в размер от 1 838 хил. лв., от които:

- Задължения за лихви и главница по облигационен заем 1 351 хил. лв.
- Задължения за осигуровки 2 хил. лв.
- Задължения към доставчици 10 хил. лв.
- Задължения за данъци 36 хил. лв.
- Задължение по договор за заем 439 хил. лв.

1.2. Анализ на приходите и разходите

Дружеството отчита приходи в размер на 201 хил. лв., представляващи приходи от лихви по предоставени заеми

Разходите към 30.06.2023 г. възлизат на 419 хил. лв. и представляват:

- разходи за материали 5 хил. лв.
- разходи за външни услуги 30 хил. лв;
- разходи за възнаграждения и осигуровки 28 хил. лв.
- разходи за амортизация 7 хил. лв.
- разходи за лихви 177 хил. лв.
- разходи от последващи оценки на фин. активи и очаквани кредитни загуби –

172 хил. лв.

Към 30.06.2023 г. Дружеството е реализирало загуба от 218 хил. лв. в резултат основно от преоценки.

2. Важни обстоятелства, с отражение върху бъдещите резултати

Бързорастящата инфлация през втората половина на 2022 г. и предприетите действия на Европейската Централна Банка и БНБ, оказаха влияние върху лихвените проценти на всички основно прилагани лихвени агрегати в европейския съюз и България. След като активите на дружеството към момента са съсредоточени основно във финансовата сфера, то очакванията за нивата на инфлацията и лихвените проценти ще окажат отражение върху бъдещите резултати на компанията. От последното тримесечие на 2022 г. се наблюдава забавяне на инфлационните процеси в страната, свързано най-вече с тенденцията на намаление на международните цени на енергийните стоки и другите суровини, която се очаква да продължи до края на прогнозния хоризонт. Средногодишната инфлация, според ХИПЦ, се очаква да се понижи от 13.0% през 2022 г. до 8.7% през 2023 г. През следващите години прогнозата е инфлацията да продължи да се забавя, като цените на енергийните стоки ще отчитат спад. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ.

Източник: www.minfin.bg

3. Ликвидност и капиталови ресурси

Източници на ликвидност

Източниците на ликвидност представляват средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите си за обичайна дейност, включително всички краткотрайни активи които могат да се преобразуват в парични наличности в кратки срокове и без значителни транзакционни разходи.

Вътрешен източник на ликвидност на дружеството е собствения капитал, който към 30.06.2024 г. възлиза на 795 хил. лв.

През 2017 дружеството е емитирало обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни облигации на стойност 5,000 хил. евро (9,779 хил. лв.). Първоначалният срок на емитираните облигации е пет години (60 месеца), считано от датата на сключване на заема, главницата е уговорено да се изплаща на 4 (четири) равни вноски на датите на последните 4 (четири) лихвени (купонни) плащания – 22.12.2020 г., 22.06.2021 г., 22.12.2021 г. и 22.06.2022 г.; дължимата лихва е 5% годишно, която се изплаща на шестмесечни купонни плащания, които се изчисляват на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация. На проведено Общо събрание на облигационерите на 17.12.2020 г. е взето решение за промяна на параметрите на емисията, както следва: срокът на емитираните облигации е удължен с нов 5 годишен период, като за дата на падеж е определена 22.06.2027 г. ; първоначалните главнични плащания на 22.12.2020 г., 22.06.2021 г., 22.12.2021 г. и 22.06.2022 г. са определени като недължими; за периода на удължения срок е приет нов план за главнични плащания, както следва: на датите 22.12.2022 г., 22.06.2023 г. и на 22.12.2023 г. се дължат главнични плащания в размер на 150 хил. евро всяко; на датите 22.06.2024 г., 22.12.2024 г., 22.06.2025 г., 22.12.2025 г., 22.06.2026 г. и на 22.12.2026 г. се дължат главнични плащания в размер на 200 хил. евро всяко; на падежа на емисията - 22.06.2027 г. дължимата главница е 3 350 хил. евро; считано от 22.12.2020 г. до датата на удължения падеж фиксираният лихвен процент се променя на 3.85%. Към 30.06.2022 г. и датата на изготвяне на настоящия отчет облигационната емисията не е допусната до търговия на регулиран пазар.

Обезпечения – застраховка финансов риск/финансови загуби при „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, сключена в полза на Довереника на облигационерите.

На 22.06.2024 г. е настъпил падеж на четиринадесето лихвено плащане и четвърто главнично плащане във връзка с емитирания облигационен заем. Към датата на изготвяне на отчета падежиралите задължения за лихви и главница по облигационния заем са изцяло изплатени.

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през следващата финансовата година.

Като малка отворена икономика, България е изправена пред риска от външни влияния, както при неотдавнашната глобална икономическа криза. Спад в икономическия растеж на основните търговски експортни партньори на България (като Германия, Румъния, Турция, Италия и Гърция), може да окаже значително

отрицателно въздействие върху износа на България за в бъдеще и по този начин да засегне икономическия растеж на страната.

Растежът на основните ни търговски партньори от ЕС може да бъде повлиян негативно от несигурността в Европа и глобален мащаб, а това ще се отрази и върху износа на България. Повишеното геополитическото напрежение и миграционната криза също създават условия за забавяне на икономическата активност в ЕС. Глобалният растеж може да бъде повлиян от евентуална промяна в икономическата политика на САЩ по отношение на външната търговия. По-слабо нарастване на външното търсене и повишената несигурност може да се отразят в България по линия на отлагане на инвестиционни проекти.

Бедствията, 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 Емитента.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му.

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Емитента, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният и лихвеният риск; рисковете, свързани с нововъзникващите пазари и рисковете, свързани с българския пазар на ценни книжа.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки, епидемии, пандемии и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Емитента до отстраняване на причинените щети. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Инвеститорите, трябва да имат предвид, че всички съществени ефекти, повлияни от пандемии, влияещи върху макро и микро икономиката, както и върху международната и локалната бизнес средата, могат да повлияят неблагоприятно и 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.

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.

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 относителна 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 инфлацията, 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.

Безработните лица през първото тримесечие на 2024 г. са 152.5 хил., от които 81.2 хил. (53.2%) са мъже и 71.3 хил. (46.8%) - жени. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на безработните се увеличава със 17.6 хил., или с 13.0%. За същия

период коефициентът на безработица нараства с 0.6 процентни пункта и достига 5.0%, като е един и същ при мъжете и жените. От всички безработни лица 9.1% са с висше образование, 53.2% - със средно, и 37.7% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.3% за висше образование, 4.7% за средно образование и 18.6% за основно и по-ниско образование. Продължително безработни (безработни от една година или повече) са 78.5 хил. души, или 51.5% от всички безработни. Коефициентът на продължителна безработица е 2.6%. От общия брой на безработните 21.5 хил., или 14.1%, търсят първа работа.

Общият брой на заетите лица през първото тримесечие на 2024 г. е 2 907.3 хил., от които 1 547.1 хил. мъже и 1 360.2 хил. жени. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на заетите намалява с 0.7%, което се дължи изцяло на намаление при жените. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 52.8%, като при мъжете този дял е 59.1%, а при жените - 47.0%
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 Емитента.

На 27.04.2024 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 външноикономическа 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.

Положителната перспектива отразява изгледите за членство на страната в еврозоната, което би довело до по-нататъшни подобрения на показателите за външната позиция на страната. Въпреки забавяне на процеса по приемане на еврото след януари 2025 г. и подновената политическа несигурност, Fitch Ratings отчита, че има широка политическа ангажираност на местно и на ниво ЕС за приемане на еврото. Всички законодателни мерки, които отразяват ангажиментите след влизането във Валутно-курсския механизъм II, са приети. Законът за централната банка беше приет през февруари 2024 година.

Приемане на еврото: Инфлацията (според ХИПЦ) в България се понижи значително, но остава над тази на трите най-добре представящи се държави-членки на ЕС. Fitch Ratings очаква, че страната няма да изпълни критерия за ценова стабилност в средата на 2024 г. България възнамерява да поиска изготвянето на оценка за напредъка си по критериите за конвергенция през второто полугодие на 2024 г., което би трябвало да позволи влизане в еврозоната по-късно през 2025 г. Според Fitch Ratings България би могла да изпълни критерия за ценова стабилност най-рано през четвърто тримесечие на 2024 г. и в зависимост от развитието на инфлацията в другите страни от ЕС.

Постепенно възстановяване на растежа: Българската икономика нарасна с 1,8% през 2023 г., подкрепена от силното потребление на домакинствата, положителен нетен износ и стабилен растеж на правителствените инвестиции. Слабото външно търсене, подновената политическа несигурност и бавното усвояване на фондовете на ЕС ще забавят икономическата активност през първото полугодие на 2024 г., докато положителният растеж на реалните заплати и силният растеж на кредитите ще

подкрепят частното потребление. Fitch Ratings очаква растежът на реалния БВП да се ускори до 2,4% през 2024 г. и до 3,1% през 2025 година.

По-бавно намаление на инфлацията: Инфлацията според ХИПЦ беше 3,1% през март 2024 г., което е над равнището на ЕС 27 от 2,6%, но под пика от 15,6% през септември 2022 г. Този спад се дължи главно на базовите ефекти, по-ниските цени на енергийните стоки и забавянето на инфлацията при храните. От Fitch Ratings очакват инфлацията да продължи да намалява, макар и с по-бавни темпове. Според рейтинговата агенция, мерките на правителството и връщането на някои данъчни ставки към стандартните им нива трябва да бъдат като цяло неутрални за инфлацията. Те очакват средногодишната инфлация да бъде 3,3% през 2024 г. и 2,9% през 2025 г., по-ниска от 8,6% през 2023 година.

По-големи фискални дефицити в средносрочен период: Дефицитът на сектор „Държавно управление“ беше 1,9% от БВП през 2023 г. Стабилният пазар на труда увеличи приходите от данъка върху доходите на физически лица и социалните вноски, докато по-високите социални и капиталови разходи натежаха върху разходната част на бюджета. Fitch Ratings прогнозира бюджетен дефицит от 2,9% през 2024 г. и 3% през 2025 година. Нарастващите социални нужди, забавянето на изпълнението на реформите и липсата на надеждно средносрочно фискално планиране, дължащи се на нестабилността на последните правителства, отслабиха фискалната позиция на България през последните години.

Фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга, са: Допълнителен напредък в присъединяването към еврозоната, като потвърждение, че България е изпълнила критериите за членство и по-голяма сигурност относно вероятния момент за приемане на еврото; увеличаване на потенциала за растеж, чрез прилагане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на фондовете на 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-слаби перспективи за икономически растеж, в резултат на неблагоприятни политически развития, които утежняват изпълнението на реформите.

На 25.05.2024 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 положителна.

S&P Global Ratings отбелязва, че ако бъде сформирано стабилно правителство бързо след изборите през юни 2024 г. и се избегне продължителен период на нестабилност, какъвто имаше през 2021–2023 г., не се очаква да има съществено забавяне на присъединяването на страната към еврозоната. България все още не отговаря на критерия за ценова стабилност от критериите за конвергенция, които всички страни трябва да изпълнят преди да се присъединят. От рейтинговата агенция смятат, че дори България да не се присъедини към еврозоната през 2025 г., това вероятно ще се отложи само до 1 януари 2026 година.

Въпреки застаряването и намаляването на населението в трудоспособна възраст, от S&P Global Ratings приемат, че икономиката на България има силни перспективи за растеж през следващите няколко години. Те прогнозираат реален растеж на БВП малко под 3% средно през 2025-2027 г., подкрепен предимно от увеличеното вътрешно търсене. Потреблението ще остане силно на фона на устойчив пазар на труда с почти рекордно ниски нива на безработица и положителен растеж на реалните заплати. В същото време достатъчно средства от ЕС ще подкрепят

инвестиционната активност за няколко години. Рейтинговата агенция оценява наличните грантове и заеми за България по Многогодишната финансова рамка (МФР) на ЕС за периода 2021-2027 г. и Next Generation EU (NGEU) на значителни - около 29% от прогнозния БВП за 2024 година.

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, през април 2024 г. месечната инфлация е -0.3%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.4%.

Инфлацията от началото на годината (април 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода май 2023 - април 2024 г. спрямо периода май 2022 - април 2023 г. е 5.7%.

Източник: www.nsi.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 Емитента, 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 Емитента. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалее вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Съществува тясната зависимост на основния лихвен процент в България и основните лихвени проценти в Евроразона. 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 Евроразона, определени от ЕЦБ, се очаква тенденцията за ниски лихвените равнища в България да продължава. В тази връзка лихвеният риск, на който е изложен Дружеството, в краткосрочен и средносрочен план е нисък.

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигациите на Емитента е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Емитент могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Бизнес риск

Този риск се определя от естеството на дейността на Емитента, и е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. Бизнес риска представлява несигурността от получаване на приходи, характерни за специфичните пазари, на които Емитентът работи, както и за начина за извършване на продажбите на продукти и услуги и съответните стратегии и планове за развитие.

Дружеството е с основен предмет на дейност инвестиции в сектора на недвижимите имоти. Забавяне в икономическия растеж в страната и Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития могат да доведат до общо намаляване на продажните цени и/или намаляването на събираемостта на придобитите вземания, обезпечени с недвижими имоти.

Дружеството заяви интерес в бъдеще да поеме развитие и в нова посока, свързана с търговията, дистрибуцията и реализацията на софтуер и програмно оборудване, тъй като софтуерната индустрия е сред малкото сектори, които не 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 инвестирания капитал, както и да поставят Емитента в по-неконкурентна позиция спрямо съществуващите и утвърдени на пазара лидери.

Управлението на този риск изисква гъвкавост по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите, съобразено с бизнес климата в страната.

Риск, свързан с инвестирането в ценни книжа

Когато Емитентът инвестира в ценни книжа на определено дружество, то неминуемо поема риска за евентуален срив в стойността на тези ценни книжа. До голяма степен това зависи от моделите на управление и дългосрочните цели и планове на емитента. Минимизирането на този риск зависи и от нивото на диверсификация на портфейла от ценни книжа, притежавани от „Фючърс Кепитал“ АД.

Емитентът инвестира в ценни книжа с цел последваща продажба и реализиране на доходност. Емитентът извършва постоянен мониторинг на цените на притежаваните от него ценни книжа и рискът от претърпяване на загуби в следствие на срив на цените е минимизиран.

„Фючърс Кепитал“ АД се придържа към балансирана консервативна стратегия на инвестициите с цел сигурност на инвестициите, която се измерва с риска от неплащане, забавяне в плащането и неблагоприятна промяна на пазарната цена.

Риск, свързан с проектите на Дружеството и избор на неподходяща стратегия

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

Оперативните и финансовите резултати на „Фючърс Кепитал“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора на недвижимите имоти и софтуерната индустрия.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти и могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на

атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

По отношение на софтуерния бранш, освен устойчивия двуцифрен ръст, регистриран от софтуерните компании в последните години, следва да се отбележи, че България все още е атрактивна дестинация и регионален иновационен хъб за потенциални чуждестранни инвеститори, най-вече благодарение на съществуващите условия за установяване и развитие на бизнес в сектора. Негативен момент, който възпрепятства естествения растеж на софтуерната индустрия през последните години е невъзможността на образователната система да гарантира необходимия за това брой квалифицирани ИТ специалисти.

Риск, от невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на дейността на Емитента

Финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестиции. Липсата на достатъчен финансов ресурс ще възпрепятства разширяването на дейността на Дружеството. Също така привличането на капитал на цената на високи лихвени нива би довело до генериране на ниски печалби и невъзможност от реинвестиране на капитал.

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

Рискове, свързани с дейността и структурата на Емитента

За Емитента съществува риск, свързани с дейността и структурата му, тъй като той не е част от голяма икономическа група. Мажоритарният собственик на капитала може да не успее да осигури необходимото финансиране, при евентуална нужда. Липсата на достатъчно финансиране може да повлияе негативно върху дейността на Емитента, а в последствие да окаже и влияние върху способността му да обслужва задълженията си по емитирания облигационен заем.

Основният риск, свързан с дейността на Емитента е възможността за намаляване на приходите от оперативна дейност на компанията. В тази връзка, това може да окаже влияние върху ръста на приходите и печалбите на дружеството, както и върху промяната на рентабилността.

Риск, свързан с възможността дружеството да бъде декапитализирано

Към 31.12.2018 г. „Фючърс Кепитал“ АД има положителен собствен капитал в размер на 517 хил. лв., който е с 96 хил. лв. по-висок от основния капитал (в размер на 421 хил. лв.), а към 31.12.2019 г. „Фючърс Кепитал“ АД има собствен капитал в размер на 1 052 хил. лв., който е с 631 хил. лв. по-висок от основния капитал. Към 31.12.2020 г. собственият капитал на дружеството нараства до 1 089 хил. лв., а към 31.12.2021 г. достига 1 705 хил. лв. Следствие спад на цените на борсовотъргуеми ценни книжа, в които дружеството е инвестирало, и реализираните от това отрицателни преоценки, към 31.12.2022 г. собственият капитал намалю до 692 хил. лв., но все още значително надвишава основния капитал на дружеството в размер на 421 хил. лв. Реализираната към 30.06.2023 г. текуща счетоводна печалба в размер на 480 хил. лв. довежда собствения капитал на дружеството до нивото на 1 172 хил. лв. към 31.12.2023 г. финансовият резултат е 321 хил. лв., съответно капиталът е 1 013 хил.лв.

Риск, от промяна на лицата, упражняващи контрол върху Емитента

Съществува риск за Емитента от промяна на лицата упражняващи контрол върху него. Този риск произтича от обстоятелството, че дружеството не е част от голяма икономическа група и мажоритарния му собственик може да реши да излезе от управлението на Емитента чрез продажба на участието си.

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

Риск от осъществяване между Емитента и свързани лица на сделки, условията на които се различават от пазарните биха били възможни, в случай, че Емитентът придобие участие в едно или няколко дъщерни дружества. Към 30.06.2024 г. такъв риск е минимизиран, поради обстоятелството, че „Фючърс Кепитъл“ АД не притежава дъщерни дружества. Сключването на сделки между Емитента и мажоритарния собственик на капитала също са възможни. Сделки с дружеството-майка могат да произтекат от сключени договори за временна финансова помощ на Емитента, като до този момент такива не са осъществявани.

Към 30.06.2024 г. Емитентът няма сключени сделки със свързани лица. В предишни отчетни периоди сделки със свързани лица са сключвани при пазарни условия, като този принцип ще се прилага и в бъдеще.

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си

Същността на този риск се изразява в затруднение или невъзможност Емитента да събира вземанията си по сключени договори за заем. Емитентът е подложен на този риск в значителна степен по отношение на сключени договори за заем с няколко компании с общ договорен лимит от 9 898 хил. лв. Поради това, че заемите не са обезпечени, за да се минимизира този риск, във всички сключвани договори от Емитента се имплементират условия за начисление на наказателни лихви. Заемополучателите редовно обслужват задълженията си по сключените договори, като до настоящият момент не са настъпвали случаи на неизпълнение, при които да са начислявани лихви за забава. Във всички договори за заем е включена клауза за частично или цялостно предсрочно погасяване на задълженията произтичащи от договорите за заем, при поискване от страна на Емитента. Така Емитентът е минимизирал риска от неплащане по сключените договори и обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си навреме.

Риск от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока

Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока е съществен за дружеството. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството. Следствие икономическата криза, причинена от растяща инфлация и затруднения във финансирането, очакванията за спадове на цените са възможни, въпреки че всички икономически предпоставки за развит имотен пазар все още са налице – относително 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.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така нареченият „проектен риск“, който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки, възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Емитента да обслужва облигационната емисия.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия може да се прояви и при невъзможността на мениджмънта да осъществи изгодни продажби на недвижимите имоти, служещи за обезпечение на придобитите вземания, в следствие на което да не успее да генерира достатъчно парични потоци, за да може да покрие навреме всички задължения по облигационния заем.

Рискове, свързани с управлението на Емитента

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- невъзможността на мениджмънта да осъществи изгодни продажби на недвижимите имоти, служещи за обезпечение на придобитите вземания;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Фючърс Кепитал“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал – 1 човек. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира персонала. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на „Фючърс Кепитал“ АД. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен квалифициран персонал.

Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на Съвета на директорите. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички членове на Съвета на директорите са лица с доказана репутация и квалификация.

Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията.

Рискът свързан с фиксирана лихва за периода на дадена емисия, означава, че Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за Емитента да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на

плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели. Този риск значително се намали, след като с решение на общо събрание на облигационерите по емисията бе прието и одобрено предложението на емитента за намаляване на договорения фиксиран лихвен процент по облигацията от 5% годишно на 3.85% годишно.

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Емитента

Към момента Емитента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност и които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност, както и договори влияещи на способността на Емитента да изпълнява задълженията си по сключената облигационна емисия.

Риск от нарастваща конкуренция

Пазарът на недвижими имоти се характеризира със силна конкуренция, сегментация и наличие на множество участници, опериращи на пазара. Мерките, които дружеството ще предприеме с оглед ограничаване на пазарния риск в сферата на недвижимите имоти, са свързани с осъществяване на диверсификация на портфейла от инвестиции на компанията.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Емитента да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационната емисия. Към 30.06.2024 г. Дружеството има задължения по емитирания облигационен заем, усвоени заеми срещу обезпечение на ценни книжа и един паричен 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.

V. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През отчетния период, Дружеството не е извършвало големи сделки със свързани лица.

Гр.София
30.07.2024 г.

.....
(Михаил Димитров,
Изпълнителен директор
ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ АД)