

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

КЪМ 30.06.2026 ГОДИНА

30 Юли 2026 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 26.06.2024 г., Общото събрание на акционерите прие освобождаването на Катрин Петкова като член на Одитния комитет на дружеството и на нейно място избра Галя Георгиева като член на Одитния комитет на дружеството, като новоизбраният член продължава мандата на освободения член до 29.06.2028 г..

Към 30.06.2026 г. съставът на Съвета на директорите е :

- Зорница Харампиева Василева – Председател на Съвета на директорите;
- Николай Стойнов Стойнов – Заместник - председател на Съвета на директорите и независим член;
- Михаил Страхилов 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 30.06.2026 г.

1.1. Анализ на балансовите позиции

Към 30.06.2026 г. стойността на **активите** на Дружеството са в размер на 4 820 хил. евро.

НЕТЕКУЩИ АКТИВИ - Транспортни средства – автомобили и компютри, напълно амортизирани.

Активи по отсрочени данъци – 41 хил. евро.

ТЕКУЩИ АКТИВИ

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите и загубите – включват борсово търгуеми акции за общо 899 хил. евро, некотирани капиталови инструменти оценени по пазарна стойност в размер на 84 хил. евро, както и дългови ценни книжа за 5 хил. евро.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност – към 31.12.2025 г. са в размер на 3 287 хил. евро и представляват частта от предоставени заеми със срок на издължаване до 1 г. Към 30.06.2026 г. размерът им е намалял до 3 139 хил. евро.

Паричните средства на Дружеството, към 30.06.2026 г. възлизат на 1 хил. евро.

Собственият капитал на дружеството възлиза на 834 хил.евро, от които:

- Записан и внесен капитал /обикновени акции/ 214 хил. евро
- Резерви 1 хил. евро
- Натрупана печалба 425 хил. евро
- Текуща печалба 194 хил. евро

Нетекущите пасиви на дружеството към 30.06.2025 г. са 3 350 хил. евро представляващи остатък по емитиран през м. Юни 2017г. облигационен заем с падеж над 1 г. Падежът е на 22.06.2027 г., поради което остатъкът по облигационния заем е преместен в текущите пасиви.

Текущите пасиви на дружеството са в размер от 3 986 хил. евро, от които:

- Задължения за лихви и главница по облигационен заем 3 825 хил. евро
- Задължения към доставчици 4 хил. евро
- Задължения за данъци 1 хил. евро
- Задължение по договор за заем 154 хил. евро

1.2. Анализ на приходите и разходите

Дружеството отчита приходи в размер на 300 хил. евро, представляващи приходи от лихви по предоставени заеми 84 хил. евро, 57 хил. евро възстановени очаквани кредитни загуби, 146 хил. евро от преоценка на финансови активи и приходи от услуги 3 хил. евро.

Разходите към 30.06.2026 г. възлизат на 106 хил. евро и представляват:

- разходи за материали 2 хил. евро
- разходи за външни услуги 16 хил. евро;
- разходи за възнаграждения и осигуровки 14 хил. евро
- разходи за лихви 74 хил. евро

Към 30.06.2026 г. Дружеството е реализирало печалба 194 хил. евро.

2. Важни обстоятелства, с отражение върху бъдещите резултати

През 2026 година последиците на конфликта между Русия и Украйна не са се отразили съществено на дейността на Фючърс Кепитал АД. Дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

Освен продължаващото негативно влияние на конфликта между Русия и Украйна, новият военен конфликт в Близкия Изток между САЩ и Израел, от една страна, и Иран от друга страна, от 28.02.2026 г. води до нови негативни ефекти за глобалната икономика, които включват сериозно повишаване на цените на енергийните суровини и други материални ресурси, нарушения в логистиката и веригите на доставки и увеличението на транспортните разходи.

В тези условия ръководството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че има достатъчно финансови ресурси, за да може Фючърс Кепитал АД да продължи оперативната си дейност.

Официалното решение на Съвета на Европейския съюз за присъединяването на България към еврозоната, считано от 1 януари 2026 г., води до очаквания, че България ще бъде облагодетелствана от надеждната парична политика на ЕЦБ и развитите капиталови пазари на паричния съюз, а валутният риск ще намалее значително. Счита се, че членството на България в ЕС и присъединяване към

еврозоната продължават да осигуряват на страната осъществяването на важни политики.

До края на 2025 г. съществуваше тясната зависимост на основния лихвен процент в България и основните лихвени проценти в Еврозоната. На база на основния лихвен процент се сформираха и повечето лихвени проценти в българската икономика. Считано от 01.01.2026 г. в страната вече се използват Основни лихвени проценти на ЕЦБ (в сила от 11 юни 2025 г.) - Депозитно улеснение: 2.00%; Основни операции по рефинансиране: 2.15% и Пределно кредитно улеснение: 2.40%.

С Постановление № 347 от 29 декември 2025 г. за изменение на Постановление № 426 на Министерския съвет от 2014 г. за определяне размера на законната лихва по просрочени парични задължения, МИНИСТЕРСКИЯТ СЪВЕТ дефинира нова методика за изчисление, като определи годишния размер на законната лихва за просрочени парични задължения в размер на лихвения процент по основните операции по рефинансиране на Европейската централна банка, в сила на 1 януари, съответно на 1 юли, на текущата година и обнародван в „Официален вестник“ на Европейския съюз, плюс 8 процентни пункта.

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 30.06.2026 г. възлиза на 834 хил. евро.

През 2017 дружеството е емитирало обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни облигации на стойност 5,000 хил. евро. 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 30.06.2026 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 22.06.2026 г. е настъпил падеж на осемнадесето лихвено плащане и осмо 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 миграционна криза също могат да 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, в потвърждение на което е напрежението около вносните мита, определяни от САЩ. 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.

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

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки, епидемии, пандемии и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Дружеството до отстраняване на причинените щети.

Форсмажорни обстоятелства е възможно да се повлияят:

- на нормативната база(създаване на нови и изменения в съществуващите нормативни документи);
- на доверието в бизнес партньорите и рязка промяна в паричните потоци, което е възможно да доведе до невъзможност на Дружеството да изпълни бизнес стратегията си;
- на увеличаване на безработицата, следствие на провалени бизнеспроекти и откривена невъзможност на работодателя да изплаща възнаграждения;
- на инфлацията, следствие създаден дефицит на определени стоки и услуги, затруднения в снабдяването;
- на кредитната задлъжнялост, следствие на забавени или отсъстващи входящи парични потоци, довели до забава или невъзможност за обслужване на задълженията;
- на свободното движение на хора и капитали;
- на извънредни непредвидени разходи от държавния бюджет;
- на значителен спад в доверието на финансовите пазари;
- на възпрепятстване в правораздаването;

В такива ситуации, стремежът на Дружеството е да поддържа ниво на ликвидност, което ще му позволи да изпълнява в срок задълженията си и да намери подходящ проект за инвестиции, при взето предвид на влиянието на посочените по-горе рискове.

Естеството, мащабите и разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19) засегнала от началото на 2020 г. целия свят, драматично повлия на глобалната макроикономика и икономическия растеж. Поради пандемията от COVID-19, голяма част от световната икономика се забави, а дейността в някои сектори беше почти пълно преустановена. В резултат от наложените мерки от страна на правителствата, значителна част от международната търговия беше възпрепятствана. На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията са - влошени икономически перспективи, значително увеличение на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите, породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите.

През 2021 г. Русия започна мащабно стрипване на военни сили близо до границата с Източна Украйна, което породило сериозна загриженост в Украйна, в Европа и по света. На 21 февруари 2022 г. президентът Владимир Путин реши да признае неконтролираните от правителството зони на Донецка област и Луганска област

(административни региони) в Украйна за независими образувания и да изпрати руски войски в тях.

В началото на 2026 г. САЩ и Израел започнаха военна операция срещу Иран, с цел спиране и унищожаване на инсталациите на Иран за производство на ядрено оръжие и балистични ракети. Въпреки твърденията на САЩ за бързо приключване на конфликта, това не се случва и води до сериозни спадове на световните пазари и волатилност на пазарите на течни горива.

Разрастване на конфликтите, както и взаимните икономически санкции е възможно да имат неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта, туризма и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

Ръководството допуска, че съществува вероятност дейността на Дружеството да бъде засегната непряко, както и че може да бъде изправено пред значителна несигурност по отношение на потенциалното въздействие на военните конфликти. На този етап от развитието на конфликтите Ръководството не е в състояние да оцени надеждно степента на потенциалното му въздействие, несигурностите или бъдещите рискове, тъй като събитията се развиват на ежедневна база. Въпреки това, Ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

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. – 2025 г. в България 5 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 финансирания, 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.

Според резултатите, получени от Наблюдението на работната сила, през първото тримесечие на 2026 година:

Коефициентът на безработица е 3.2%, или с 0.7 процентни пункта по-нисък в сравнение с първото тримесечие на 2025 година.

Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години се увеличава с 0.1 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2025 г. и достига 70.5%.

Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 72.9%, като в сравнение с първото тримесечие на 2025 г. намалява с 0.4 процентни пункта.

Източник: www.nsi.bg

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Дружеството.

С рейтингово действие от 27 март 2026 г. международната кредитна агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния рейтинг на страната в чуждестранна валута "BBB+" със стабилна перспектива.

Рейтингът отразява стабилната външна и фискална позиция на България и надеждната политическа рамка, подкрепена от членството на страната в ЕС и еврозоната. Същевременно, нестабилните коалиционни правителства и честите избори през последните години забавят напредъка в прилагането на реформи. Рейтинговата агенция отбелязва, че при запазване на настоящите темпове на растеж доходът на човек от населението се очаква да остане по-нисък спрямо държави със сходен рейтинг.

Стабилната перспектива отразява очакванията на Fitch, че подновената вътрешнополитическа несигурност и външните геополитически рискове няма да попречат на солидния икономически растеж на България, нито да доведат до натрупване на макроикономически, фискални или външни дисбаланси. Външните финанси остават силна страна на рейтинга, въпреки отчетеното увеличение на дефицита по текущата сметка.

Като фактори, които потенциално могат да доведат до понижение на рейтинга, са отбелязани натрупването на макроикономически дисбаланси или забавяне на икономическия растеж, например в резултат на неблагоприятни политически събития, които биха затруднили провеждането на реформи; значително увеличение на съотношението на държавния дълг спрямо БВП в средносрочен план, дължащо се, например, на по-експанзионистична фискална политика или по-слаби икономически резултати.

Бъдещо повишение на рейтинга може да се очаква при устойчиво нарастване на политическата стабилност и институционалния капацитет, което би подпомогнало провеждането на реформи и сближаването на структурните показатели на страната с тези на държавите с по-висок рейтинг. Положителен ефект върху рейтинга биха

имали и намаляването на макроикономическите дисбаланси и постигане на по-висок икономически растеж, подкрепени от провеждането на структурни реформи или ефективното усвояване на средствата от ЕС.

На 16.05.2026 г. Министерство на финансите обяви, че Международната рейтингова агенция Standard and Poor's Global Ratings повиши перспективата пред рейтинга на страната на положителна от стабилна и потвърди дългосрочния и краткосрочния рейтинг в чуждестранна и местна валута, 'BBB+/A-2'. Положителната перспектива отразява потенциала за повишаване на доходите и ускоряване на растежа в България, подкрепен от подобрена политическа стабилност, планираните реформи и изплащането на средства от фондовете на ЕС.

В анализа на рейтинговата агенция е отбелязано, че предсрочните парламентарни избори през април дадоха мнозинство на партията на бившия президент Румен Радев, с което приключиха пет години на политическа нестабилност. Според анализаторите новата ситуация би трябвало да позволи на правителството да реализира антикорупционните мерки, да изпълни условията за получаване на последните траншове на България по Плана за възстановяване и устойчивост и да започне фискална консолидация.

S&P Global Ratings прогнозират, че БВП на глава от населението в България ще продължи да нараства, като отбелязват, че показателят вече се е удвоил от 2019 г. насам. Нетният държавен дълг остава умерен при глобално сравнение, като очакванията са да се запази под 30% от БВП до 2029 г.

Според рейтинговата агенция, конфликтът в Близкия изток ще забави растежа в България в краткосрочен план, но до 2029 г. растежът на БВП ще бъде средно 2,6%, като ще надхвърля този в еврозоната. Според анализаторите структурата на енергийния микс в България би трябвало да спомогне за смекчаване на последиците от енергийната криза.

Сред разглежданите фактори, които биха довели до повишение на рейтинга, са засилване на икономическия растеж на България и ръст на средния доход на глава от населението, подкрепени от реформи и усвояване на средства от фондовете на ЕС.

S&P Global Ratings биха могли да променят перспективата пред рейтинга на страната на стабилна през следващите две години, ако икономическият растеж на България се окаже по-слаб от очакванията. Друг фактор за понижение на перспективата би било съществено влошаване на фискалната позиция на страната.

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 юни 2026 г. месечната инфлация е минус 0.9%, а годишната инфлация за юни 2026 г. спрямо юни 2025 г. е 5.4%. Инфлацията от началото на годината (юни 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 2.9%.

Средногодишната инфлация за периода юли 2025 - юни 2026 г. спрямо периода юли 2024 - юни 2025 г. е 5.1%.

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 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. До края на 2025 г. за България конкретно това бе риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута.

Официалното решение на Съвета на Европейския съюз за присъединяването на България към еврозоната, считано от 1 януари 2026 г., води до очаквания, че България ще бъде облагодетелствана от надеждната парична политика на ЕЦБ и развитите капиталови пазари на паричния съюз, а валутният риск ще намалее значително. Счита се, че членството на България в ЕС и предстоящото присъединяване към еврозоната продължават да осигуряват на страната осъществяването на важни политики.

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.

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

До края на 2025 г. съществуваше тясната зависимост на основния лихвен процент в България и основните лихвени проценти в Еврозоната. На база на основния лихвен процент се сформираха и повечето лихвени проценти в българската икономика. Считано от 01.01.2026 г. в страната вече се използват Основни лихвени проценти на ЕЦБ (в сила от 11 юни 2025 г.) - Депозитно улеснение: 2.00%; Основни операции по рефинансиране: 2.15% и Пределно кредитно улеснение: 2.40%.

С Постановление № 347 от 29 декември 2025 г. за изменение на Постановление № 426 на Министерския съвет от 2014 г. за определяне размера на законната лихва по просрочени парични задължения, МИНИСТЕРСКИЯТ СЪВЕТ дефинира нова методика за изчисление, като определи годишния размер на законната лихва за просрочени парични задължения в размер на лихвения процент по основните операции по рефинансиране на Европейската централна банка, в сила на 1 януари, съответно на 1 юли, на текущата година и обнародван в „Официален вестник“ на Европейския съюз, плюс 8 процентни пункта.

Нововъзникващи пазари

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Дружеството 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 Еврозоната, 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 емитента. Минимизирането на този риск зависи и от нивото на диверсификация на портфейла от ценни книжа, притежавани от „Фючърс Кепитал“ АД.

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

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

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

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

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

Доходите от или стойността на недвижимите имоти и могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

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

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

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

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

Рискове, свързани с дейността и структурата на Дружеството

За Дружеството съществува риск, свързани с дейността и структурата му, тъй като той не е част от голяма икономическа група. Мажоритарният собственик на капитала може да не успее да осигури необходимото финансиране, при евентуална нужда. Липсата на достатъчно финансиране може да повлияе негативно върху дейността на Дружеството, а в следствие 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., 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 намаля 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. Към 31.12.2024 г. дружеството отчита печалба 221 хил. лв., а към полугодieto на 2025 г. печалба 7 хил. лв. Към 31.12.2025 г. дружеството отчита печалба 18 хил. лв., а към полугодieto на 2025 г. печалба 194 хил. евро.

Риск, от промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

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

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

Риск от осъществяване между Дружеството и свързани лица на сделки, условията на които се различават от пазарните биха били възможни, в случай, че Дружеството придобие участие в едно или няколко дъщерни дружества. Към 30.06.2026 г. 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 30.06.2026 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 Емитента да събира вземанията си по сключени договори за заем. Дружеството е подложено на този риск в значителна степен по отношение на сключени договори за заем с няколко компании. Поради това, че заемите не са обезпечени, за да се минимизира този риск, във всички сключвани договори от Дружеството се имплементират условия за начисление на наказателни лихви. Заемополучателите редовно обслужват задълженията си по сключените договори, като до настоящият момент не са настъпвали случаи на неизпълнение, при които да са начислявани лихви за забава. Във всички договори за заем е включена клауза за частично или цялостно предсрочно погасяване на задълженията произтичащи от договорите за заем, при поискване от страна на Дружеството. Така Дружеството е минимизирал риска от неплащане по сключените договори и обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си навреме.

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

Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Дружеството посока е съществен за дружеството. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството. Следствие икономическата криза, причинена от 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 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 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 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 Емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационната емисия. Към 30.06.2026 г. Дружеството има задължения по емитирания облигационен заем 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 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 матурирещите 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
30.07.2026 г.

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