



**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО  
ГРАДСКО РАЗВИТИЕ**

**FUND FOR SUSTAINABLE  
URBAN DEVELOPMENT**

**ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ЕАД**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 декември 2017 година**



Съдържание .....	1
Обща информация.....	2
Доклад за дейността .....	3
Отчет за всеобхватния доход.....	14
Отчет за финансовото състояние.....	15
Отчет за промените в собствения капитал.....	16
Отчет за паричните потоци .....	17
<b>Пояснителни бележки</b>	
1. Корпоративна информация.....	18
2.1 База за изготвяне .....	18
2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики .....	20
3. Приходи и разходи.....	28
4. Данък върху доходите.....	29
5. Парични средства и парични еквиваленти .....	29
6. Вземания и предплатени разходи .....	29
7. Машини и съоръжения.....	30
8. Предоставени заеми .....	30
9. Задължения по заеми от МРРБ .....	31
10. Задължения по заеми от ФЛАГ .....	32
11. Задължения към персонала и за социално осигуряване .....	33
12. Вземания / Задължения за корпоративен данък.....	33
13. Други задължения.....	33
14. Основен капитал и резерви .....	33
15. Ангажименти и условни задължения .....	34
16. Оповестяване на свързани лица .....	34
17. Цели и политика за управление на финансовия риск.....	35
18. Финансови инструменти .....	37
19. Събития след датата на баланса .....	38
<b>Доклад на независимия одитор до едноличния акционер</b>	



<b>Надзорен съвет:</b>	
<b>Председател:</b>	Пламен Иванов Дерменджиев
<b>Членове:</b>	Емил Руменов Савов
	Стелиян Славков Димитров
<b>Управителен съвет:</b>	
<b>Председател:</b>	Виктор Иванов Йоцов
<b>Членове:</b>	Десислава Лозанова Иванова – Атанасова
	Надя Йорданова Данкинова
<b>Изпълнителен директор:</b>	Надя Йорданова Данкинова
<b>Съставител:</b>	Анелия Трайкова Стоянова
<b>Юристи:</b>	Радостина Красиминова Янева
<b>Държава на регистрация на Дружеството:</b>	България
<b>Седалище и адрес на регистрация:</b>	гр. София, ул. 6-ти септември № 1, ет.4
<b>Място на офис или извършване на стопанска дейност:</b>	гр. София, ул. 6-ти септември № 1, ет.4
<b>Обслужващи банки:</b>	„СИБАНК“ ЕАД
	Уникредит Булбанк АД
<b>Одитор:</b>	Бейкър Тили Клиту и партньори ООД



## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № 92 ОТ 26.03.2018 г. НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ И ПРОТОКОЛ № 63 ОТ 26.03.2018 г. НА НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Бейкър Тили Клиту и партньори ООД.

### Описание на дейността

Дружеството е създадено през 2012 г. и осъществява основната си дейност, свързана с финансиране на допустими проекти за градско развитие. Дружеството е регистрирано в Република България.

Основните цели на дейността на дружеството са постигане на:

- оптимален и същевременно устойчив ефект върху развитието на градската среда чрез реализацията на проекти, финансирани по инициативата JESSICA като част от единен интегриран план за устойчиво градско развитие;
- създаване и утвърждаване на диверсифициран и устойчив инвестиционен инструмент със съществено влияние върху развитието на градската среда, както и върху пазара на проектно финансиране (вкл. на публично-частните партньорства);
- съдействие при изпълнението на Кохезионната политика на Европейския съюз в контекста на развитието на българската столица – град София, чрез подкрепа на инициативите, проследяване и установяване на градските потребности, устойчиви инвестиции и растеж.

Дружеството продължи да изпълнява основната си дейност, свързана с финансиране на допустими градски проекти и през 2017 г. През този отчетен период дружеството основно фокусира усилията си върху идентифициране, разглеждане и договаряне на проекти, отговарящи на условията на етапа на реинвестиране на средствата, който ще продължи до 2025 г., както и върху подготовката за участие в обществената поръчка по избор на финансов посредници за изпълнение на финансов инструмент „Фонд за градско развитие“ за програмен период 2014-2020.

Финансовият резултат на Дружеството за 2017 г. след данъци е печалба в размер на 318 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

### Структура на основния капитал

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
„Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД	100%	5 000	5 000

Към 31 декември 2017 г. „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.



## Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2017 г., „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД е акционерно дружество с двустепенна система на управление.

Към 31 декември 2017 г. Надзорният съвет се състои от следните членове:

1. Пламен Иванов Дерменджиев - Председател
2. Емил Руменов Савов
3. Стелиян Славков Димитров

Управителният съвет се състои от следните членове:

1. Виктор Иванов Йоцов - Председател
2. Десислава Лозанова Иванова - Атанасова
3. Надя Йорданова Данкинова

Изпълнителен Директор на Дружеството е Надя Йорданова Данкинова.

През 2017 г. бяха проведени 10 заседания на Управителния съвет и 11 на Надзорния съвет.

## Човешки ресурси

### Персонал

Персоналът, с който е реализирана дейността през 2017 г. е 5 човека, от които четирима на непълно работно време. Дружеството не планира съществени промени в сферата на човешките ресурси през 2018 г.

### Работна заплата

Начислените средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 40 хил.лв.

## Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството се формира от получените лихви по предоставените заеми в частта „Съфинансиране“ – 81,9 % от общия размер на приходите за годината. На второ място са приходите от такса за управление във връзка с подписано Оперативно споразумение на 30.05.2012 г. между „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД и Европейска Инвестиционна Банка (заместена от МРРБ от 01.01.2016 г.). Следват приходите от комисиони и такси по предоставените заеми в частта „Съфинансиране“. Делът на приходите от лихви по депозити и от експертни услуги е символичен – под 1% от общия резултат.

Структурата на приходите от основна дейност е както следва:

	в хил. лева
Такса за управление по договор – Оперативно споразумение	169
Такси по предоставени кредити	117
Приходи от лихви по кредити	1,359
Приходи от лихви по депозити	5
Приходи от експертни услуги	9
<b>Общо:</b>	<b>1,659</b>

Разходите за дейността са в размер на 1,306 хил. лв. и са свързани основно с осигуряване на функционирането на дейността, разходи за лихви по заеми, разходи за обезценка на вземания по предоставени заеми.



## Преглед на дейността

През 2017 г. дейността на фонда бе съсредоточена основно върху идентифициране, структуриране, оценка и договаряне на финансиране за устойчиви градски проекти, отговарящи на условията на етапа на реинвестиране на средствата. Други важни аспекти бяха успешното финализиране на проектите, които са в процес на изпълнение, както и мониторингът на всички договори за проектно финансиране. През периода продължиха да се провеждат срещи и дискусии с потенциални инвеститори, с цел идентифициране на нови проектни идеи и подготовката им за финансиране.

### Проекти от етапа на реинвестиране

През 2017 г. бе сключен първият договор за финансиране на проект с рециклирани средства от етапа на реинвестиране. Споразумението за проектно финансиране бе сключено с „Втора многопрофилна болница за активно лечение – София“ ЕАД за изпълнение на проект „Осигуряване на рентабилна здравна инфраструктура и подобряване качеството на медицинските услуги във Втора МБАЛ - София ЕАД, чрез закупуване и доставка на иновативна медицинска апаратура“. В изпълнение на проекта беше закупена модерна медицинска апаратура за нуждите на клиниката по вътрешни болести, неврологичното отделение и кардиологичната клиника и към края на годината проектът е напълно изпълнен.

През годината бяха разгледани и одобрени и три нови проекта, отговарящи на условията за реинвестиране на средства. Първият одобрен проект е на дружеството „еМобилити Интернешънъл“ АД и предвижда развитие на интегрирания градски транспорт в гр. София чрез популяризиране на електрическите превозни средства като екологичен и икономичен транспорт. В рамките на проекта ще бъде изградена система за електромобилност в Столицата, включваща мрежа от зарядни станции и отдаване под наем на електромобили. Договорът за финансиране на този проект бе сключен през юни 2017 г.

Вторият одобрен проект е на УМБАЛ „Царица Йоанна-ИСУЛ“ ЕАД и предвижда ремонт на помещения в болницата и доставка на специализирана медицинска апаратура. Третият проект е за създаване на специализирана болница за лечение на очни заболявания, с проектен инициатор ДЗЗД „Просперитас 2020“. Към 31.12.2017 г. договорите за финансиране на тези проекти все още не са сключени.

### Обща информация за финансираните проекти

Към 31.12.2017 г. общият брой на сключените договори е 16. Стойността на одобреното финансиране е 50,6 млн. лв., от които 25,2 млн. лв. са средства от подземни ОПРР.

Четиринадесет от проектите са напълно завършени – 13 от първия етап на инвестиране и един от етапа на реинвестиране. По един от проектите от първия етап се извършват довършителни работи и предстои въвеждането му в експлоатация. Предстои стартирането на проекта за развитие на интегрирания градски транспорт, финансиран с рециклирани средства.

### Секторно разпределение на финансираните проекти

Проекти/Сектор	брой	Размер на одобрените заеми (хил. лв.)
1. Градска среда и икономически дейности	4	12 387
2. Образователна, културна и спортна инфраструктура	3	20 643
3. Здравна инфраструктура	8	17 068
4. Интегриран градски транспорт	1	526
<b>Общо:</b>	<b>16</b>	<b>50 624</b>





От данните в таблицата и графиките по-горе е видно, че макар най-голям брой от проектите да са в сектор Здравна инфраструктура, те не са с най-голяма абсолютна стойност. Водещо място в разпределението на финансовия ресурс заема сектор „Образователна, културна и спортна инфраструктура“ – там са инвестирани 41% от общия ресурс. В този сектор е и проектът с най-висока обща стойност на инвестицията, финансиран от ФУГР ЕАД.

#### Усвоявания по договорите за проектно финансиране чрез предоставяне на заем

От началото на 2017 г. са извършени общо 4 усвоявания в общ размер на 500 хил. лв., съответно 250 хил. лв. от подзаем ОПРР и 250 хил. лв. от подзаем „Съфинансиране“. И четирите усвоявания са по сключения договор за проектно финансиране с „Втора МБАЛ-София“ ЕАД и представляват рециклирани средства.

От началото на дейността на ФУГР до 31.12.2017 г. са извършени общо 84 усвоявания в общ размер на 50 098 хил. лв. от които усвоявания от подзаем ОПРР – 24 853 хил. лв., в т.ч. 250 хил. лв. рециклирани средства.

Разпределението на усвояванията по сектори за периода 2013 – 2017 г. в хил. лв. е както следва:

Сектор/Година	2013	2014	2015	2016	2017	Общо
1. Градска среда и икономически дейности	1 806	5 381	2 401	2 799	-	12 387
2. Образователна, културна и спортна инфраструктура	-	5 300	10 502	4 841	-	20 643
3. Здравна инфраструктура	-	827	14 997	744	500	17 068
4. Интегриран градски транспорт	-	-	-	-	-	-
<b>Общо:</b>	<b>1 806</b>	<b>11 508</b>	<b>27 900</b>	<b>8 384</b>	<b>500</b>	<b>50 098</b>



Към 31 декември 2017 г. портфейлът на фонда е в размер на 44 142 хил. лв. (вземания по главници по предоставени заеми), разпределен както следва: 22 263 хил. лв. осигурени от ФУГР/подзаем Съфинансиране и 21 879 хил. лв. осигурени от ОПРР.

**Оперативно споразумение между ФУГР, ФЛАГ и МРРБ. Споразумения за изменение. Споразумения за трансфер и заместване.**

Към 31.12.2017 г. Оперативното споразумение между Европейска инвестиционна банка (заместена от МРРБ от 01.01.2016 г.), „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД и „Фонд за органите на местно самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД от 30 май 2012 г. за предоставяне на условен заем е в сила.

През 2014 г. е подписано Споразумение за изменение № 1 към Оперативното споразумение, с което предвидените санкции за неизпълнение на първия срок за инвестиране – 31.12.2013 г. отпадат под условие. Неговото сключване се налага поради невъзможност за усвояване в срок на средствата по JESSICA. Това се дължи на обективни обстоятелства независещи от фонда, а именно: шест месеца забавяне в подписване на Оперативно споразумение, нови шест месеца забавяне в регламентиране на начина на оценка на наличието на държавна помощ на ниво проект и начина на сертифициране, чрез независима експертна оценка, подбор на допустими експерти за извършване на сертифицирането. Променливата политическа ситуация и честата смяна на правителства в страната, което прави инвеститорите колебливи и несигурни, както и иновативния характер на финансовия инструмент JESSICA и липсата на опит по прилагането му в България също са фактори, които повлияха процеса и допринесоха за забавянето в инвестиционния процес.

По силата на това допълнително споразумение е платена „административна такса“ срещу бъдещи плащания от кредитополучателите в размер на 923 хил.лв. С размерът на тази такса на практика се намалява размерът на условния заем.

Подписано е и Споразумение за изменение № 2 на 18 декември 2014 г. С него срокът за усвояване по предоставените заеми за финансиране на градски проекти се удължава до 31.12.2015 и „административната такса“ в размер на 923 хил.лв. се уточнява като намалена от заема. Размерът на условния заем се изменя на 23,685 хил.лв.

На 10.07.2015 г. е подписано Споразумение за изменение № 3 във връзка с промените към изискванията по избора на нова банка-партньор на ФУГР. Със Споразумение за изменение № 4 от 11.12.2015 г. се удължава срока за окончателно инвестиране на средствата от условния заем до 30 юни 2016 г., отпада клаузата за възстановяване на удържаната административната такса съгласно Споразумение за изменение № 1, като размерът на условния заем се запазва на 23 685 хил. лв.





На 07.12.2015 г. ФУГР е информиран, че Финансовото споразумение между правителството на Република България и Европейската инвестиционна банка изтича на 31 декември 2015 г. и в съответствие с решението на УО на ОПРР и на Инвестиционния съвет няма да бъде удължено. На основание клауза 14. 04 (Б) от Оперативното споразумение, ЕИБ възлага всички свои права, задължения и ползи чрез новация на УО на ОПРР, който ще изпълнява функциите за междинен период до поемането им от Фонд мениджър на финансови инструменти. Във връзка с това на 14.12.2015 г. е сключено Споразумение за прехвърляне и заместване между ЕИБ, МРРБ, ФУГР и ФЛАГ, с което се урежда прехвърлянето, както и някои продължаващи задължения на ЕИБ по време на междинния период.

На 08.07.2016 г. бе подписано Споразумение за изменение № 5 към Оперативното споразумение от 30 май 2012 г. По силата на това споразумение, към 31 октомври 2016 г. сумата на цялостното „Съфинансиране“ следва да е като минимум равно на сумата на Условния заем.

През 2017 г. бе инициирана процедура по прехвърляне на правата и задълженията на УО на ОПРР по отношение на Оперативното споразумение към „Фонд мениджър на финансовите инструменти в България“ (ФМФИБ) ЕАД. В тази връзка, Управителният и Надзорният съвет на ФУГР ЕАД взеха необходимите решения за подписване на Споразумение за прехвърляне и заместване между МРРБ, ФЛАГ, ФУГР и ФМФИБ. Необходимо бе и разрешение на едноличния собственик на капитала на ФЛАГ ЕАД – Държавата, представлявана от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Разрешението бе получено на 9 ноември 2017 г. Към 31.12.2017 г. Споразумението не е подписано.

Във връзка с гореописаното Споразумение за прехвърляне и заместване, през годината бе инициирано и съгласуването на Споразумение за изменение № 6. Целта му е да уреди взаимоотношенията между ФУГР ЕАД, ФЛАГ ЕАД и ФМФИБ ЕАД, след като последният поеме отговорността по управление на инициативата JESSICA. През 2017 г. бяха получени всички разрешения за сключването на това споразумение, с изключение на разрешението от министъра на регионалното развитие и благоустройството, в качеството му на принципал на ФЛАГ. Предвид че Споразумението за заместване не е подписано, Споразумение за изменение № 6 също не е подписано към 31.12.2017г.

#### ***Заседания на Инвестиционния комитет на ФУГР***

През 2017 г. са проведени 7 заседания на ИК на ФУГР, а от началото на дейността на Фонда до 31.12.2017 г. са се състояли 31 заседания на ИК на ФУГР. От тях 14 са за одобряване на промени по вече одобрени предложения за финансиране.

#### ***Банка – депозитар***

Проведена е процедура за избор на банка – депозитар за съхранение на временно свободните средства при най-добра доходност. За банка – депозитар с решение на Управителния съвет от 05.06.2017 г. е избрана СИБАНК ЕАД и е сключен договор за разплащателна сметка с преференциална доходност.

#### ***Правила и политики***

През 2017 г. бяха направени изменения в правилата на ФУГР за усвояване и мониторинг. Тези промени бяха извършени с цел да се въведе и регламентира годишен мониторинг и контрол относно изпълнението на сключените с кредитополучателите договори, както и да се отразят изискванията на Закона за обществените поръчки, влязъл в сила от 15.04.2016 г.

В допълнение към системите за финансово управление и контрол и с цел регламентиране на добрите практики на дружеството, следните правила и политики бяха обособени в самостоятелни вътрешни документи:

- Правила за ограничаване на конфликта на интереси - целта на правилата е да се регламентират процедурите за ограничаване на риска от настъпване на конфликт на интереси във „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, с оглед спазването на принципа на безпристрастност и независимост при управление на средствата, предоставени чрез фондовете за градско развитие.
- Политика за събиране на вземанията – описва принципите и правилата за работа на Фонда, приложими в процеса на управлението на заемните експозиции на Фонда.



- Вътрешни правила за организация на работната заплата – уреждат структурата и организацията на работната заплата на лицата, работещи по трудово правоотношение във ФУГР ЕАД.

### **Информация и публичност**

През октомври 2017 г. Изпълнителният директор на ФУГР взе участие на събитие Форум Градът 2017, организирано от Градът Медиа Груп, където Фондът е и официален партньор. Основна тема на събитието бяха възможностите за развитие на българските градове през програмен период 2014-2020.

Два от проектите, финансирани от ФУГР ЕАД по инициативата JESSICA – „Внедряване на високотехнологична медицинска апаратура за диагностика и лечение в УМБАЛ „Св. Иван Рилски“ ЕАД“ и „Изграждане на Образователно-спорتن комплекс, в гр. София, район Лозенец“ – бяха официално посетени от делегация на комисията REGI към Европейския парламент на 30 октомври 2017 г.

През 2017 г. представители на ФУГР взеха участие в редица обучения, семинари и форуми.

Инициативата JESSICA продължи да се популяризира в България и през 2017 г. посредством събития за представяне на резултатите от проектите, организирани от крайните получатели.

### **Дивиденди и разпределение на печалбата**

С Протокол № 52 от 05.04.2017 г. на Надзорния съвет и Протокол № 84 от 05.04.2017 г. на Управителния съвет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД се взема решение за разпределяне на сумата от 143 хил. лв., представляващи 50% от печалбата на дружеството за 2016 г., като дивидент към едноличния собственик на капитала – „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД.

През 2017 година е разпределена печалбата от 2016 г., като към фонд резервен са отнесени 10% от нетната печалба или 32 хил. лв., 143 хил. лв. са разпределените дивиденди към ФОМСБ ФЛАГ ЕАД и 142 хил. лв. са отнесени към неразпределени печалби.

### **Финансов отчет и анализ**

#### **Капиталова структура**

Към края на 2017 г. собственият капитал на Дружеството е 5 591 хил. лв., а привлеченият капитал е в размер на 45 633 хил. лева.

С Решение № 8.1 и № 8.2 от Протокол 143/25.11.2016 г. СД на ФЛАГ предложи на Едноличния собственик на капитала на ФЛАГ да вземе решение за увеличение на акционерния капитал на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД от 500 000 лева на 5 000 000 лева, разпределен в 5 000 броя обикновени налични поименни акции с номинална стойност от 1000 лева за всяка една акция. С Протокол ТЗ-12 от 22 март 2017 г. Министърът на регионалното развитие и благоустройството даде разрешение фонд ФЛАГ да придобие дългосрочни финансови активи в дъщерното дружество „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД. С този акт и след решение на СД на фонда от 28 март 2017 г., Протокол № 147, е пристъпено към вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Едновременно с това бяха направени промени в Устава на дружеството, свързани с предмета на дейност и името на фонда.

### **Стопански цели за 2018 г.**

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2018 г.:

- Инвестиране на свободните рециклирани средства в нови устойчиви градски проекти;
- Успешно завършване на участието в процедурата за подбор на финансови посредници за Фондове за градско развитие по ОПРР 2014-2020;
- Мониторинг и контрол на активните кредити за минимизиране на риска от неплащане или изпадане в просрочие от страна на крайните получатели.



### **Икономическо развитие на дружеството**

През месец октомври 2017 г., „Фонд мениджърът на финансови инструменти в България“ ЕАД (ФМФИБ) откри процедура по избор на финансов посредници за изпълнение на финансов инструмент „Фонд за градско развитие“ (ФГР) за програмен период 2014-2020. Обществената поръчка е разделена на три обособени позиции:

- Обособена позиция I - Изпълнение на финансов инструмент Фонд за градско развитие град София,
- Обособена позиция II - Изпълнение на финансов инструмент Фонд за градско развитие Север,
- Обособена позиция III - Изпълнение на финансов инструмент Фонд за градско развитие Юг.

Предвид ограничения ресурс за реинвестиране в нови проекти, естественото икономическо развитие за ФУГР ЕАД е да участва в обществената поръчка. В тази връзка, ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“, част от което е ФУГР, подаде заявления за кандидатстване за участие в процедурата.

През 2018 г., усилията на ФУГР ЕАД ще бъдат насочени основно към процеса на кандидатстване в тръжната процедура. През годината предстои провеждането на следващите етапи от обществената поръчка, които ще изискват от Фонда да разработи редица документи и прогнози, а също така да изпълни и други изисквания, заложи в тръжната документация.

През 2018 г. Фондът също така ще продължи да търси, структурира и финансира нови проекти от етапа на реинвестиране на средствата. Очакваният ресурс, който ще бъде на разположение за инвестиране в нови устойчиви градски проекти на територията на гр. София е около 3 млн. лв. всяка година до крайния срок за реинвестиране – 31.12.2025 г.

### **Информация по чл. 187 д от Търговския закон**

През 2017 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството.

### **Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон**

Възнагражденията, получени общо през 2017 г. от членовете на Управителния и Надзорния съвет са в размер на 190 хил. лв.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

Към 31.12.2017 г. членовете на Управителния и Надзорния съвет имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

- Пламен Иванов Дерменджиев – „Търговска банка Д“ – член на Управителния съвет;
- Емил Руменов Савов – "Група за ефективни решения" ООД – управител и съдружник с дял от 3,000 лв. (50%);
- Стелиян Славков Димитров – „Географика“ ООД – съдружник с 50% съучастие;
- Десислава Лозанова Иванова – Атанасова – адвокатско дружество „Лозанова и Гройсман“ – съдружник с 50% участие; "Пейнетикс" АД – член на Съвета на директорите;
- Надя Йорданова Данкинова – „Фонд за органите на местно самоуправление в България“ ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

През изминалата 2017 г. членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

### **Наличие на клонове**

Към 31.12.2017 г. дружеството няма клонове.

### **Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През 2017 г. Дружеството няма изследвания и реализирани проекти в областта на научноизследователската и развойна дейност.



### Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

На 14.02.2018г. е подписано Споразумение за прехвърляне и заместване между МРРБ, ФЛАГ, ФУГР и ФМФИБ, съгласно което правата и задълженията на УО на ОПРР по отношение на Оперативното споразумение се прехвърлят към „Фонд мениджър на финансовите инструменти в България“ (ФМФИБ) ЕАД. Във връзка с гореописаното Споразумение за прехвърляне и заместване, на 19.02.2018г. бе подписано и Споразумение за изменение № 6 към Оперативното споразумение между ФЛАГ, ФУГР и ФМФИБ, уреждащо взаимоотношенията между ФУГР ЕАД, ФЛАГ ЕАД и ФМФИБ ЕАД, след като последният поеме отговорността по управление на инициативата JESSICA.

Не са настъпили други събития след 31 декември 2017г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### Управление на капиталовия риск

Целите при управление на капитала на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД са дружеството да продължи да реализира доходност за акционера и да поддържа оптимална капиталова структура.

### Управление на финансовия риск

Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала.

### Основни положения за управление на риска

Управителният и Надзорният съвет носят отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството. Вътрешният контрол включва както периодични проверки за управление на риска, така и проверки при специални случаи, чиито резултати се докладват на Управителния съвет.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, да дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници.

Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Вътрешният одит на Дружеството следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска и преглежда адекватността на рамката за управление на риска, по отношение на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Вътрешният одит се занимава, както с планирани, така и с изненадващи прегледи на контролите и процедурите за управление на риска, резултатите от които се докладват на Управителния и Надзорния съвет.

### Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за предоставени заеми и търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.





Разработени и утвърдени са Правила за оценка и управление на риска. Специална част от правилата е свързана с оценка и управление на кредитния риск. Създадени са процедури за управление и контрол на кредитния риск.

### **Вземания от клиенти**

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Поради спецификата и целевия характер на предоставяните кредити, демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират, влияят в много по-малка от обичайната степен на кредитния риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат условията за финансиране и плащане.

### **Гаранции**

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на Управителния съвет с предварителното съгласие на Надзорния съвет. Към 31.12.2017г. няма издадени финансови гаранции.

### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, с който да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на специални заеми предназначени за инвестиране в проекти за градско развитие.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез планиране на движение на паричните средства. Дружеството също така има сключен договор за кредитна линия от ФЛАГ.

### **Пазарен риск**

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарния риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява пазарния риск, съобразно спецификите на финансовите инструменти, които предоставя като използва за основа пазарните котировки за определяне цените на предоставяните кредити. Предвид спецификата на дейността, цените на предоставяните кредити са съобразени с независими експертни оценки за определяне на справедлив процент на възвръщаемост (FRR).

### **Лихвен риск**

Дружеството управлява своя лихвен риск като предоставя заеми единствено с плаваща лихва. Всяка определена лихва включва променлив елемент - 6-месечен EURIBOR. В договорите за заем е предвидена клауза за преговаряне на определените лихвени нива в случай на съществена пазарна промяна, свързана с валутния борд.

### **Оперативен риск**

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.



Доклад за дейността

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

**Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Приложения тук финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане одобрени от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

(Надя Йорданова Дапкинова)

Изпълнителен директор  
"Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД  
гр. София



26.03.2018 г.