



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 2022 година



Съдържание.....	i
Обща информация.....	ii
Доклад за дейността.....	iii
Отчет за всеобхватния доход .....	1
Отчет за финансовото състояние .....	2
Отчет за промените в собствения капитал .....	3
Отчет за паричните потоци.....	4
Пояснителни бележки	
1.1 Корпоративна информация .....	5
2.1 База за изготвяне.....	5
2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики .....	6
3. Приходи и разходи .....	15
4. Данък върху доходите .....	16
5. Парични средства и парични еквиваленти .....	16
6. Вземания и предплатени разходи .....	17
7. Инвестиции в съвместни предприятия .....	17
8. Предоставени заеми.....	17
9. Задължения по заеми от ФМФИБ .....	18
10. Задължения по заеми от ФЛАГ .....	19
11. Задължения към персонала и за социално осигуряване .....	20
12. Задължения за корпоративен данък .....	20
13. Други задължения.....	20
14. Основен капитал и резерви.....	20
15. Ангажименти и условни задължения.....	20
16. Оповестяване на свързани лица .....	21
17. Цели и политика за управление на финансовия риск.....	21
18. Парични потоци от финансова дейност.....	26
19. Финансови инструменти .....	26
20. Събития след датата на баланса .....	27
Доклад на независимия одитор до едноличния акционер	



<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
	Надя Йорданова Данкинова
<b>Изпълнителен директор:</b>	Надя Йорданова Данкинова
<b>Съставител:</b>	Калинка Рускова Тодорова
<b>Юристи:</b>	Адв. Йоанна Климентова Дилянова
<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>	„ОББ“ АД
<b>Одитор:</b>	Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД



## **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД.

### **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

#### **1. Обща информация**

Фонд за устойчиво градско развитие ЕАД (ФУГР, дружеството) е създаден през 2012 г. с цел да изпълнява функциите на Фонд за градско развитие за град София по Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г. чрез отпускане на инвестиционни заеми за финансиране на допустими проекти за градско развитие. Дружеството представлява специфична небанкова финансова институция.

От 2018 г. ФУГР е партньор в ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ (ФУГ), създаден да изпълнява функциите на Фонд за градско развитие за София и Южна България по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020 г. С участието във ФУГ дружеството осигурява разширяване на своята дейност по отношение на инвестициите в градското развитие с включването на допустимите градове от Южна България и на нови сектори като туризъм и културно наследство, както и съвместяване на различни форми на подкрепа с възможността за комбинация с безвъзмездна финансова помощ. Дейността на ФУГР като част от ФУГ съдейства за утвърждаване на фонда като успешна и надеждна финансова организация, прилагаща финансови инструменти на европейско ниво.

Основните цели пред дружеството са да управлява ефективно предоставения публичен ресурс, за успешно изпълнение на финансови инструменти, насочени основно към градското развитие за устойчиво развитие на българските градове и региони; да създава партньорства с търговски банки и международни финансови институции за привличане на допълнителни средства; да осигурява устойчиво развитие на дружеството, прилагайки най-добри практики и политики; да продължи да развива и надгражда капацитет и експертиза за управление на действащите и нови финансови инструменти.

#### **2. Структура на основния капитал**

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Фонд ФЛАГ“ ЕАД. Структурата на капитала е представена в таблицата по-долу:

<b>Акционери</b>	<b>Участие</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Номинална стойност (хил. лв.)</b>
„Фонд ФЛАГ“ ЕАД	100%	5 000	5 000

### 3. Управление

„Фонд за устойчиво градско развитие” ЕАД е еднолично акционерно дружество с двустепенна система на управление - Управителен и Надзорен съвет. През отчетната година не са извършвани промени в състава на управителните органи.

Членове на Надзорния съвет към 31.12.2022 г. са: Пламен Дерменджиев – председател, Емил Савов и Стелиян Димитров – членове.

Управителният съвет организира и ръководи текущата дейност на дружеството. Членовете на Управителния съвет към 31.12.2022 г. са: Виктор Йоцов – Председател, Десислава Лозанова и Надя Данкинова - членове. Изпълнителен директор на дружеството е Надя Данкинова.

През 2022 г. са проведени 26 заседания на Управителния съвет и 11 на Надзорния съвет на ФУГР ЕАД.

### 4. Човешки ресурси

Персоналът, с който се реализира дейността на дружеството и през 2022 г. се състои от 11 човека, разпределен в две групи: персонал с ръководни функции и експертен персонал. Като структура, разпределен съответно: персонал с ръководни функции – 3 бр. и експертен персонал – 8 бр. През 2022 г. в рамките на Дирекция „Фондове за градско развитие“ на дружеството са структурирани две направления: Направление „Проектно финансиране, договаряне и стратегическо развитие“ и Направление „Мониторинг, контрол и управление на риска“. През 2022 персоналът се е увеличил с двама души спрямо предходната година, във връзка с нарасналия обем на работата в рамките на Фондовете за градско развитие 2014-2020 г. За реализация на дейността си дружеството използва експертен външен персонал за конкретни задачи – юридически услуги, сертификация на държавна помощ и др.

Структурата и квалификацията на персонала, работещ във фонда, отговарят на нуждите на дружеството. Екипът притежава задълбочени познания в областта на кредитирането, финансовия анализ, финансовите инструменти за градско развитие и комбинирането им с безвъзмездна помощ. Развитието на ФУГР като успешен финансов инструмент дава възможност за задълбочаване на познанията и експертизата на персонала.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

### 1. Оперативни споразумения с Фонд мениджър на финансовите инструменти в България ЕАД (ФМФИБ)

Към 31.12.2022 г. Оперативното споразумение (ОС) между ФМФИБ, „Фонд за устойчиво градско развитие” ЕАД и „Фонд ФЛАГ” ЕАД от 30 май 2012 г. за предоставяне на условен заем по инициативата JESSICA продължава да е в сила. Съгласно Допълнително споразумение 4 към ОС от 30.05.2012 г., ФУГР има междинна цел да отпусне до Крайни бенефициенти 80% от „Средствата за реинвестиране“, натрупани към датата, до 31 декември 2022 г. Към края на 2022 г. 85% от наличните за реинвестиране средства са инвестирани в допустими проекти, с което поставената цел е успешно изпълнена.

През 2022 г. не са извършвани промени в Оперативните споразумения с финансовите посредници по JESSICA, сключени между ФМФИБ и УО на ОПРР (Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013).



Към 31.12.2022 г. **Оперативното споразумение (№ ОС-3) между ФМФИБ и ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ от 20 септември 2018 г. за създаване и управление на Фонд за градско развитие София** продължава да е в сила.

Към 31.12.2022 г. **Оперативното споразумение (№ ОС-5) между ФМФИБ и ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ от 20 септември 2018 г. за създаване и управление на Фонд за градско развитие Юг** продължава да е в сила.

След интензивна комуникация между Фонд за устойчиви градове, Фонд мениджъра на финансови инструменти в България ЕАД (ФМФИБ) и Управляващия орган на Оперативна програма Региони в растеж 2014-2020 (УО на ОПРР) по отношение на възможността свободни финансови средства от ПО1 на ФГР София да бъдат прехвърляни към заемния лимит по Приоритетна ос 1 на ФГР Юг, на 18.05.2022 г. е подписано **Допълнително споразумение № 3 към Оперативните споразумения за ФГР София и ФГР Юг**. С подписването му се създава възможност да се намали общия финансов ангажимент по ПО1 на ФГР София и съответно да се увеличи размерът на общия финансов ангажимент по ПО1 на Оперативно споразумение ОС-5/20.09.2018 г. за изпълнение на ФГР Юг. Конкретният размер на намалението се определя гъвкаво на база предоставено от ФГР искане за увеличение и издадено от ФМФИБ писмено потвърждение за одобряване на съответния увеличен лимит. Усвояването на допълнителните прехвърлени средства е допустимо само след усвояване на 100% от Заемния лимит по ПО1 за допустими разходи. Допълнителното споразумение потвърждава, че ФУГ може да сключва Договори за финансиране по ПО1 на ФГР Юг до размера на неангажирания ресурс по ПО1 на ФГР София.

## **2. Заседания на Инвестиционния комитет (ИК) на ФУГР**

През 2022 г. са проведени 4 заседания на ИК на ФУГР по инициативата JESSICA, а от началото на дейността на Фонда до 31.12.2022 г. са се състояли 51 заседания на ИК на ФУГР. През 2022 г. са проведени общо 22 заседания на Инвестиционния комитет на Фонд за устойчиви градове за ФГР ЮГ и 8 за ФГР София.

## **3. Сертифициране по ISO 9001**

Считано от месец септември 2018 г., „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД е внедрил система на управление съгласно Международния Стандарт за управление на качеството ISO 9001:2015 с обхват – „Оценяване, финансиране и управление на проекти и финансови инструменти“. ФУГР ЕАД прилага изискванията на стандарта спрямо всички свои услуги и поддържа развитието на своя персонал, което води до повишаване ефективността, а от там и повишаване на добавената стойност, чрез поддържане на постоянни показатели за качество. През 2022 г. е извършен вътрешен одит на Системите за управление на качеството във ФУГР.

## **4. Дейност като Фонд за градско развитие по финансовия инструмент JESSICA (2007-2013)**

През 2022 г. ФУГР продължи да осъществява мониторинг за изпълнението на договорите за финансиране на градски проекти, сключени в Периода на инвестиране (до 2016 г.) и в Периода на реинвестиране (до 2025 г.), както и на проектите в процес на изпълнение от Периода на реинвестиране. Основните дейности на фонда са фокусирани върху текущото администриране на действащите договори, успешното усвояване на кредитите предоставени за финансиране на проекти в процес на изпълнение, както и разглеждане и оценяване на нови проектни предложения за реинвестиране на наличните средства.

През 2022 г. не са подписвани нови договори за проектно финансиране от етапа на реинвестиране. Към 31.12.2022 г. 21 от 22-та проекта, съставляващи портфейла на ФУГР са изцяло завършени. Един проект е в процес на изпълнение и съответно усвояване.

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

През 2022 г. са извършени общо 10 усвоявания в общ размер на 588 хил лв., съответно 204 хил лв. от средствата на ОПРР 2007-2013 и 384 хил лв. от ресурса на ФУГР. Направените през отчетния период усвоявания представляват рециклирани средства в рамките на сключените договори за проектно финансиране.

От началото на дейността на ФУГР до 31.12.2022 г. са извършени усвоявания в общ размер на 70,071 хил. лв.

### **5. Дейност като партньор във Фонд за градско развитие за София и Южна България**

Като част от ДЗЗД Фонд за устойчиви градове (ФУГ), дейността на ФУГР през 2022 г. е насочена основно върху финансиране със засилване на темпа на разплащания и мониторинг на проектите в процес на изпълнение, както и върху идентифициране, структуриране, оценка и одобрение на проектни предложения, с цел успешно ангажиране на ресурса, предоставен от ОПРР 2014-2020 г. чрез ФМФИБ и предоставеното съфинансиране от ФУГР и ОББ до крайния срок за допустимост на разходите - 31.12.2023 г. През 2022 г. ФУГР, като част от ФУГ продължи активно да разглежда и оценява проекти във ФГР Юг, разчитайки на гъвкави възможности за релокация от неангажирания Заеман лимит по ПО1 за ФГР София.

Същевременно релокирането на неангажирания ресурс от ПО6 към ПО 1 във ФГР София и ФГР Юг бе съществено забавено от страна на УО на ОПРР и с висока степен на неяснота по отношение финалните суми, за да позволи активна кампания за набиране на проекти и договаряне от страна на ФУГ през 2022 г. Приемането на Методика за изменение на цената на договор за обществена поръчка в резултат на инфлация (Методиката), приета с ПМС № 290 от 27 септември 2022 г., обн. ДВ бр. 78 от 30.09.2022 г., позволи договорите за СМР в процес на изпълнение да получат индексация във връзка с увеличените цени на строителните материали и стимулира търсенето на допълващ кредитен ресурс от ФУГ за дейностите, свързани със СМР по проектите. С Указания от страна на УО на ОПРР са осигурени допълнителни средства под формата на БФП за СМР дейности, финансирани от Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020, с 15% от първоначалната им стойност с ДДС, включително за проектите с комбинирана подкрепа с ФУГ.

Към 31.12.2022 г. сключените договори за финансиране за **ФГР София** са 18 на брой с общ размер на финансирането - 80 774 817,90 лв. През 2022 г. са сключени седем договора за финансиране по ПО1 на обща стойност 21 488 186,00 лв. Към 31.12.2022 г. общият договорен размер на съфинансиране, предоставено от ФУГР във ФГР София е 3 885 893,00 лв.

През 2022 г. във ФГР София са напълно разплатени и финализирани 2 проекта.

Към 31.12.2022 г. сключените договори за финансиране за **ФГР Юг** са 58 на брой с общ размер на финансирането - 190 415 923,97 лв. През 2022 г. са сключени 4 договора за финансиране на обща стойност 26 748 320,00 лв. Към 31.12.2022 г. общият договорен размер на съфинансиране, предоставено от ФУГР във ФГР Юг е 15 312 943,05 лв.



През 2022 г. във ФГР Юг са разплатени и финализирани 11 проекта. Останалите са в процес на изпълнение и през 2023 г.

#### **6. Портфейл и предсрочно погасяване**

Към 31 декември 2022 г. портфейлът на фонда е в размер на 55,833 хил. лв. (вземания по главници по предоставени заеми).

През 2022 г. за ФУГР по (ОПРР 2007-2013) не са извършвани предсрочни погасявания по кредитите. Относно ФГР 2014-2020, през отчетния период пълно погасяване бе направено на два от кредитите, финансиращи ДДС разходи по проектите.

#### **7. Развитие на дружеството през 2023 г.**

През 2023 г. ще продължи популяризирането на възможностите на фонда за насърчаване реализацията на добри проектни идеи, които са допустими за финансиране чрез финансови инструменти с оглед реинвестиране на средствата през оставащите години. Планира се одобрение и сключване на два нови договора за финансиране в етапа на реинвестиране по JESSICA (2007-2013) и други 4 договора за финансиране в рамките на ФГР 2014-2020.

Прогнозните усвоявания през 2023 г. по договорите в етапа на реинвестиране по JESSICA (2007-2013) са в размер на 1,328 млн. лв. Погасяванията са планирани в размер на 2,434 млн. лв. През 2023 г. в рамките на осигуреното финансиране от ФУГР във ФУГ (ФГР 2014-2020) са планирани усвоявания в размер на 9,7 млн. лв. и погасявания в размер на 430 хил. лв.

Като част от ФУГ, дейността на ФУГР през 2023 г. ще бъде насочена към:

- идентифициране на пайплайн от зрели проекти, които предстоят да бъдат оценени, разгледани и договорени през 2023 г., така че да позволят инвестирането на остатъчния ресурс от релокирането на неангажирания ресурс от ПОБ към ПО 1 до крайния срок за допустимост на разходите;
- идентифициране на рисковите проекти със сключени договори за финансиране, които подлежат на по-стриктен мониторинг за изпълнението – основно проекти с комбинирана подкрепа с грант и новосключени договори;
- продължаване на активния темп на усвояване на средства от инструмента с оглед постигане на следващата междинна цел за усвояване и инвестирането на разполагаемия ресурс до крайния срок за допустимост на разходите;
- оказване на активна подкрепа на потенциалните публични и частни крайни получатели с консултации относно възможностите за финансиране, кандидатстването, структурирането на проектите и др;
- участие в преговори по отношение рециклиране на средствата и продължаване на дейността през новия програмен период по ПРР 2021-2027.



## 8. Информация и публичност

През 2022 г. Фонд за устойчиво градско развитие чества 10 години от създаването си, успоредно с юбилея на прилагането на финансовите инструменти за градско развитие в България през 2012 г. и старта на инициативата JESSICA. За целта през 2022 г. фондът ребрандира логото си и участва активно за осъществяване на събитие за популяризиране на възможностите на финансовите инструменти в България с включено европейско участие.

През септември 2022 г. се проведе Urban Development Forum 2022, организиран от Градът Медиа Груп, който събра представители на местната и централната власт, архитекти, урбанисти, финансисти, инвеститори за многопластова дискусия, посветена на добрите практики на интегрирано планиране и реализацията на устойчиви проекти в различни български градове. Фонд за устойчиво градско развитие ЕАД подкрепи събитието, което постави фокус върху работата на Фондовете за градско развитие през последните 10 години с участия от страна на Европейската инвестиционна банка (ЕИБ) и на Европейската комисия (DG Regio). В рамките на форума бе представен разработения от Европейската комисия, съвместно с ЕИБ, модел на финансов инструмент в синхрон с целите на Новия европейски Баухаус (НЕБ), който се разглежда като продължение на инициативата JESSICA.

През 2023 г. е планирано да бъде актуализиран сайта на ФУГР с подобряване на функционалните характеристики и обема на предоставената информация за дейността на дружеството.

## 9. Екологична програма

През 2022 г. Фонд ФЛАГ и дъщерното му дружество Фонд за устойчиво градско развитие се присъединиха като членове на „Център за устойчиви финанси и енергетика“ (Green Finance & Energy Centre). Центърът се утвърждава като тинк-танк по темите за устойчиви финанси и енергетика, който да води обществения дебат по тези теми в страната и да дискутира въпроси, които да водят до конкретни решения.

Участието на ФУГР в Green Finance & Energy Centre ще допринесе за позиционирането на фонда в сектора на финансирането на зелени и устойчиви проекти. Това е важно и във връзка с успешното и качествено изпълнение на проект „ФЛАГ - Финансов инструмент за преход към чиста енергия“, финансиран от програма LIFE на Европейската комисия, за техническа помощ, която се очаква през 2023 г. да бъде на разположение на публичните власти за целите на структуриране на проекти, допринасящи за зелената трансформация.

Екипът на ФУГР активно подкрепя Експертния център – Climate Financing Unit, създаден по проекта на програма LIFE. Проектът предвижда структурирането на финансов инструмент в рамката на Фонд ФЛАГ с акцент върху миксиране на различни източници на финансиране и иновации за преход към чиста енергия. Проектът стартира на 01.10.2022 г. и е със срок на изпълнение 36 месеца, включващ разработване на три финансови схеми (продукта) за преход към чиста енергия.



### III. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

#### 1. Анализ на приходите и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството се формира от получените лихви по предоставените заеми в частта „Съфинансиране“ – 66,5% 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 ФЛАГ“ ЕАД и ФМФИБ и във връзка с двете Оперативни споразумения за ФГР София и ФГР Юг. Следват приходите от комисиони и такси по предоставените заеми в частта „Съфинансиране“.

Структурата на приходите от основна дейност е както следва:

ПРИХОДИ	в ХИЛ. лева
Такса за управление по договор – ФМФИБ	134
Такси по предоставени кредити	238
Приходи от лихви по кредити	1,451
Такса за управление по договор – ФУГ	358
<b>Общо</b>	<b>2,181</b>

Разходите за дейността са в размер на 992 хил. лв. и са свързани с осигуряване на функционирането на дейността, разходи за лихви по заеми, амортизационни отчисления, разходи за оценка на проекти и други.

РАЗХОДИ	в ХИЛ. лева
Външни услуги	58
Възнаграждения и осигурителни плащания	618
Банкови такси, в т.ч. такса управляваща банка	40
Разходи за лихви	253
Амортизации	7
Разходи за маркетинг и реклама	4
Текуща издръжка	12
<b>Общо</b>	<b>992</b>

	в ХИЛ. лева
Общо приходи	2,181
Общо разходи	(992)
<b>Финансов резултат преди обезценка и данъци</b>	<b>1,189</b>
Данъци	(79)
Обезценки	(400)
<b>Финансов резултат</b>	<b>710</b>



Финансовият резултат на Дружеството за 2022 г. след данъци и обезценки е печалба в размер на 710 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Към края на 2022 г. собственият капитал на Дружеството е 7,039 хил. лв., а привлеченият капитал е в размер на 50,939 хил. лева.

## 2. Кредитни линии, предоставени на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД

Чрез Договор за кредитна линия между „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД и „Фонд ФЛАГ“ ЕАД от 28.11.2012 г. е предоставено финансиране в размер на 24,500 хил. лв. за инвестиране в градски проекти по инициативата JESSICA.

През 2022 г. от кредитната линия са усвоени средства в размер на 204 хил. лв., като всички са от етапа на реинвестиране. Извършени са погасявания в размер на 1,982 хил. лв. Към 31.12.2022 г. задължението на ФУГР към ФЛАГ (включително лихви) е в размер на 20,110 хил. лв.

На 28.11.2018 г. „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД сключи втори договор за кредитна линия на стойност 15 млн. лв. с „Фонд ФЛАГ“ ЕАД със срок на погасяване до 31.12.2043 г. за изпълнение на Оперативните споразумения и финансиране на допустими проекти за ФГР София и ФГР Юг. През 2022 г. от кредитната линия са усвоени средства в размер на 4,996 хил. лв. Извършени са погасявания в размер на 597 хил. лв. Към 31.12.2022 г. задължението на ФУГР към ФЛАГ е в размер на 9,527 хил. лв.

## 3. Дивиденди и разпределение на печалбата

С Протокол № 175 от 04.05.2022 г. на Управителния съвет и Протокол № 107 от 12.05.2022 г. на Надзорния съвет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД се взема решение за разпределяне на сумата от 616 хил. лв., представляващи 90% от печалбата на дружеството за 2021 г., като дивидент към едноличния собственик на капитала – „Фонд ФЛАГ“ ЕАД.

През 2022 година е разпределена печалбата от 2021 г., като към фонд резервен са отнесени 10% от нетната печалба или 68 хил. лв. и 616 хил. лв. са разпределените дивиденди към „Фонд ФЛАГ“ ЕАД.

## IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

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

През 2022 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството.

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

Възнагражденията, начислени общо през 2022 г. на членовете на Управителния и Надзорния съвет са в размер на 288 хил. лв. (2021 г.: 268 хил. лв.).

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

Към 31.12.2022 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“ АД – член на Управителния съвет;



- Емил Руменов Савов – „Група за ефективни решения“ ООД – управител и съдружник с дял от 3,000 лв. (50%); „БАКР – Агенция за кредитен рейтинг“ АД – член на Съвета на директорите;
- Стелиян Славков Димитров – „Географика“ ООД – съдружник с 50% съучастие; Сдружение „Българска Асоциация за Геопространствени Информационни Системи“ – член на Управителния съвет; Сдружение „Българско Географско Дружество“ – член на Управителния съвет
- Десислава Лозанова Иванова – адвокатско дружество „Лозанова и Гройсман“ – съдружник с над 50% участие; „Пейнетикс“ АД – член на Съвета на директорите;
- Надя Йорданова Данкинова – „Фонд ФЛАГ“ ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Виктор Иванов Йоцов – „Обединена българска банка“ АД - член на Надзорния съвет.

През изминалата 2022 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.

### 3. Наличие на клонове

Към 31.12.2022 г. дружеството няма клонове.

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

Не са настъпили събития след 31 декември 2022 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

### 5. Управление на риска

#### 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:

- лихвен риск;
- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск;
- валутен риск;
- макроикономически риск;
- инфлационен 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.

### Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение на дългосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез предоставяне на заеми с плаващи лихвени проценти, прилагайки съответните пазарни индекси. По този начин негативния им ефект върху финансовите резултати на Фонда се неутрализира в голяма степен.

### Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, при който клиентите/контрагентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на Дружеството суми в предвидения/договорен срок. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за предоставени заеми).

Рисковата кредитна експозиция се управлява чрез текущ анализ на способността на контрагентите да спазват договорните си задължения по плащане на лихвите и главниците.

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. За да редуцира ефекта от кредитния риск, ФУГР калкулира и начислява провизии, спазвайки действащата Политиката за обезценка при кредитни загуби на ФУГР, разработена в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

### Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез поддържане на определен паричен ресурс по сметка. Изготвя се план за движение на паричните потоци на основа на бюджети, които са краткосрочни, а също на база на дългосрочното планиране. Основните източници на оборотни средства за извършване на дейността на ФУГР са:

1. Предсрочни погашения по вече предоставени кредити;
2. Кредитните линии, предоставени от ФЛАГ за осигуряване на необходимия ресурс за изпълнение на финансовите инструменти ФГР.

Доколкото предсрочните погашения е трудно да бъдат прогнозирани и бюджетирани, оборотните средства, постъпващи по тази линия, дават възможност на дружеството да финансира нови проекти в периода на реинвестиране.

## 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.

## 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.

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.

## Валутен риск

Дружеството не извършва покупки, продажби и предоставяне на заеми в чуждестранни валути, а получените заеми са в лева. Към настоящия момент дружеството няма предоставени кредити към трети лица в евро.

### Риск от въвеждане на еврото през 2024 г.

Подготовката за присъединяването на България към еврозоната първоначално бе с целева дата 1 януари 2024 г., определена с извършеното през март 2021 г. изменение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната, която впоследствие, през февруари, 2023 г., бе отложена.

С решение на МС № 344 от 22.05.2022 г. бе приет Национален план за въвеждане на еврото в Република България, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото.

Промяната на валутата ще окаже влияние и върху дейността на всички финансови институции, вкл. ФУГР ЕАД. В тази връзка е необходимо Фондът да извърши необходимите анализи на дейността си и да предприеме подготвителни действия, свързани със замяната на лева с еврото.

## Макроикономически риск

Прогнозите и очакванията за 2023 г. не са оптимистични с оглед на факта, че икономиката бавно навлиза във фаза на рецесия с увеличаване на лихвените проценти, намаляване на инвестициите в основен капитал, дължащи се в по-голяма степен на правителствения сектор, както и ограничаване растежа на потреблението от домакинствата.

Макроикономическите политики са свързани с поемане на нов държавен дълг, който да компенсира високите бюджетни разходи. Съотношението на дълг към БВП се очаква да се влоши, но това няма да доведе до съществена оптимизация в бюджета.

За разлика от предходни години, ръстът на реалния БВП ще е с намаляващи темпове, в рамките на под 1%. Показателите за развитие на България посочват задълбочаваща се демографска криза, при дисбаланс на направените инвестиции по области и умерено развитие по отношение на инфраструктурата.

### **Инфлационен риск**

През 2022 г. инфлацията както в ЕС, така и в България, се увеличава значително, като най-високите нива са отчетени през месеците септември-октомври 2022 г. Темпът на нарастване на стойностите на годишния ХИПЦ свидетелстват за по-високите нива на инфлация в България спрямо средното за ЕС. Наравно с глобалната икономическа криза, политическите и икономическите дейности у нас се отразяват негативно върху темпа на нарастване на инфлацията.

Общото нарастване в цените на стоките и услугите се отразява на цялата икономика и в частност строителния сектор. Повишаването на цените в бранша води до невъзможност за изпълнение на голяма част от договорите по ЗОП за СМР, които са сключени при по-ниски цени на строителните материали. Приета е Методика за изменение на цената на договор за обществена поръчка в резултат на инфлация, както и Указания от страна на УО на ОПРР за осигуряване на допълнителни средства по сключените договори с избрани изпълнители, под формата на БФП за СМР дейности, финансирани от Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020, с 15% от първоначалната им стойност с ДДС. Очакванията са през 2023 г. инфлацията да забави ръста си. Основните фактори за това са относително успешното диверсифициране на източниците на енергия, което страните от ЕС постигнаха през 2022 г., както и редуцирането на потребяваната енергия.

### **Политически риск**

Политическият риск е свързан с политическата нестабилност, възникване на непредвидени политически събития, промяна в нормативни актове или решения на правителството или на друг държавен орган и др. Липсата на редовно правителство и невъзможността за активен законотворчески процес в рамките на Народното събрание през втората половина на 2022 г. и началото на 2023 г. представлява ясен политически риск по отношение на европейските средства по Плана за възстановяване и устойчивост и програмите 2021-2027.

## **V. 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.

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 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 предприятие.



Доклад за дейността

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 Данкинова  
Исполнителен директор  
"Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД  
гр. София  
28.04.2023 г.

