



**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 2021 година



Съдържание	1
Обща информация.....	2
Доклад за дейността	3
Отчет за всеобхватния доход.....	16
Отчет за финансовото състояние.....	17
Отчет за промените в собствения капитал.....	18
Отчет за паричните потоци	19
Пояснителни бележки	
1.1 Корпоративна информация.....	20
1.2 Пандемия COVID - 19 – влияние и ефекти.....	20
2.1 База за изготвяне	20
2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики	21
3. Приходи и разходи.....	30
4. Данък върху доходите.....	31
5. Парични средства и парични еквиваленти.....	31
6. Вземания и предплатени разходи	32
7. Инвестиции в съвместни предприятия	32
8. Предоставени заеми	32
9. Задължения по заеми от ФМФИБ	33
10. Задължения по заеми от ФЛАГ	34
11. Задължения към персонала и за социално осигуряване.....	35
12. Задължения за корпоративен данък	35
13. Други задължения	35
14. Основен капитал и резерви	35
15. Ангажименти и условни задължения	36
16. Оповестяване на свързани лица.....	36
17. Цели и политика за управление на финансовия риск.....	37
18. Парични потоци от финансова дейност	41
19. Финансови инструменти	41
20. Събития след датата на баланса.....	42
Доклад на независимия одитор до едноличния акционер	



Надзорен съвет:	
Председател:	Пламен Иванов Дерменджиев
Членове:	Емил Руменов Савов
	Стелиян Славков Димитров
Управителен съвет:	
Председател:	Виктор Иванов Йоцов
Членове:	Десислава Лозанова Иванова
	Надя Йорданова Данкинова
Изпълнителен директор:	Надя Йорданова Данкинова
Съставител:	Калинка Рускова Тодорова
Юристи:	Адв. Лора Ивайлова Цанкова
Държава на регистрация на Дружеството:	България
Седалище и адрес на регистрация:	гр. София, ул. 6-ти септември № 1, ет. 4
Място на офис или извършване на стопанска дейност:	гр. София, ул. 6-ти септември № 1, ет. 4
Обслужващи банки:	„ОББ“ АД
Одитор:	Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2021 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 2021 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 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:

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
„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 31.12.2021 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 31.12.2021 г. са: Виктор Йоцов – Председател, Десислава Лозанова и Надя Данкинова - членове. Изпълнителен директор на дружеството е Надя Данкинова.

През 2021 г. са проведени 26 заседания на Управителния съвет и 10 на Надзорния съвет на ФУГР ЕАД.

4. Човешки ресурси

Персоналът, с който се реализира дейността на дружеството и през 2021 г. се състои от 9 човека, разпределен в две групи: персонал с ръководни функции и експертен персонал. Като структура, разпределен съответно: персонал с ръководни функции – 1 бр. и експертен персонал – 8 бр. Дружеството не планира съществени промени в сферата на човешките ресурси през 2022 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 31.12.2021 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 2021 г. 94% от наличните за реинвестиране средства са инвестирани в допустими проекти. Договорени са 100% от средствата, свободни към 31.12.2021 г.

В периода март – април 2021 г. между ФМФИБ и УО на ОПРР (Оперативна програма регионално развитие) е постигнато съгласие по промени в Оперативните споразумения с финансовите посредници по JESSICA, свързани с:

- удължаване на крайния срок за погасяване на Условния заем. Съгласно Оперативното споразумение, срокът за погасяване е 30.06.2035 г. Съгласно предложената промяна срокът става 30.06.2045 г. Удължаването на срока дава възможност на ФУГР да одобрява проекти с по-дълъг срок на погасяване, което е едно от предимствата на финансовите инструменти, сравнени с банковите заеми.



- непостигането на междинните цели за отпуснати средства към крайни бенефициенти до края на 2020 г. и до края на 2022 г. не се третира като Случай на неизпълнение. Това предложение за промяна е благоприятно за ФУГР, защото отпада възможността за налагане на санкции в случай, че дружеството не отпусне към крайните бенефициенти съответния процент средства. Към 2022 г. поставената в Оперативното споразумение цел е 80 % отпуснати средства.

- разширява се обхватът на допустимите проекти с крайни получатели общини, общински дружества и предприятия, както и други публични субекти за всички допустими групи дейности по ПО 1 на ОПРР 2007-2013, при положение че проектите генерират ползи за обществото, а средствата, необходими за обслужване на задълженията по тях се осигуряват от крайния получател, за сметка на приходите от дейността му и/или за сметка на плащания от бюджета в негова полза. Това разширение на обхвата на допустимите проекти дава възможност на ФУГР да финансира проекти, които не генерират приходи, но генерират ползи за обществото. Тази промяна е в унисон с Фондовете за градско развитие по ОПРР 2014 – 2020 г., където е дадена същата възможност.

Предложените изменения на Оперативното споразумение са благоприятни за по-нататъшната дейност на ФУГР, свързана с реинвестиране на средствата по инструмента JESSICA. Добавят се нови ползи за крайните получатели, отпадат санкциите при неизпълнение на предварителните цели, както и се разширява обхватът на допустимите за финансиране проекти. Споразумение за изменение № 8 е подписано на 12.11.2021 г.

Към 31.12.2021 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. На база на извършените усвоявания към 31.12.2021 г. изпълнението на междинната цел съгласно Оперативното споразумение е 16.68%. Междинната цел, заложена в клауза 6.2 (iv) от ОС-3, за стартиране изпълнението (в т.ч. строителни работи и/или доставка и монтаж на оборудване) на поне един Допустим инвестиционен проект по ПО 6 на ОПРР във Фонд за градско развитие (ФГР) София, отложена за изпълнение от 2020 г. бе изпълнена със старта на изпълнение на проекта за реновация на Кремиковския манастир на 14 ноември 2021г.

Към 31.12.2021 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. На база на извършените усвоявания към 31.12.2021 г. изпълнението на междинната цел съгласно Оперативното споразумение за ФГР Юг е 26.8%.

Вследствие на кризата в общественото здравеопазване, свързана с COVID-19 и последвалата икономическа криза, на 25.01.2021 г. е подписано Допълнително споразумение № 2 към Оперативните споразумения за ФГР София и ФГР Юг. С подписването на това Допълнително споразумение се разширява кръга на възможни интервенции от страна на ФГР с включване на обратното финансиране за преодоляване на последствията от COVID-19 за редица допустими за финансиране сектори, с разширяване на допустимите инвестиции, както и подобряване на параметрите на механизма за споделяне на риска с финансовите посредници, а оттам и подобряване на условията за предоставяне на финансиране, чрез увеличаване на тавана на загубите на портфейлно ниво на вградената гаранция.

Промените дават възможност за разширен достъп на крайни получатели от частния и публичния сектор до финансиране, без да се променят целите, приоритетните области и териториалния обхват на финансовия инструмент Фонд за градско развитие 2014-2020.

В тази връзка през 2021 г. ФУГ предостави финансиране на база разширените възможности за ФГР в общ размер на 46.13 млн. лв. във ФГР Юг.

2. Заседания на Инвестиционния комитет (ИК) на ФУГР

През 2021 г. са проведени 3 заседания на ИК на ФУГР, а от началото на дейността на Фонда до 31.12.2021 г. са се състояли 47 заседания на ИК на ФУГР.

3. Сертифициране по ISO 9001

Считано от месец септември 2018 г., „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД е внедрил система на управление съгласно стандарта ISO 9001:2015 с обхват – „Оценяване, финансиране и управление на проекти и финансови инструменти“. През 2021 г. е извършен вътрешен одит на Системите за управление на качеството във ФУГР, като на 17.07.2021 г. е направено и ресертифициране.

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

През 2021 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.

Проекти от етапа на реинвестиране, одобрени за финансиране през 2021 г.

През 2021 г. е подписан един нов договор за проектно финансиране, както следва:

- Договор за финансиране на проект „Създаване на условия за развитие на Фюжън България като център за образование, иновативно обучение и култура“ на Фюжън България ООД, подписан на 12.07.2021 г. Проектът предвижда закупуване на имот с прилежаща административна сграда, ситуирана в УПИ на ул. „Витошка зорница“ № 2, район Витоша, с обща площ от 1 289 м², която дружеството към момента ползва под наем. В допълнение, са планирани СМР дейности за обновяване на материалната база и повишаване на капацитета на сградата. Общата стойност на проекта е 4,548,022.88 лв. с ДДС. Финансирането от ФУГР ЕАД е в размер на 3,795,386 лв. (1,138,616 лв. подзаем ОПРР и 2,656,770 лв. подзаем Съфинансиране), а останалите 752,636.88 лв. представляват собствено участие на кандидата.

Обща информация за напредъка по финансираните проекти

Към края на месец декември 2021 г. 17 от 22-та проекта, съставляващи портфейла на ФУГР, са изцяло завършени. Пред финализиране са дейностите по проекта на „Просперитас билдинг“ ЕООД, като се очаква сградата на очната клиника да бъде въведена в експлоатация през първото тримесечие на 2022 г. Проектът на УМБАЛСМ Пирогов ЕАД е изцяло завършен и въведен в експлоатация. Извършват се СМР по проекта на СБАЛТОСМ – Проф. д-р Димитър Шойлев.



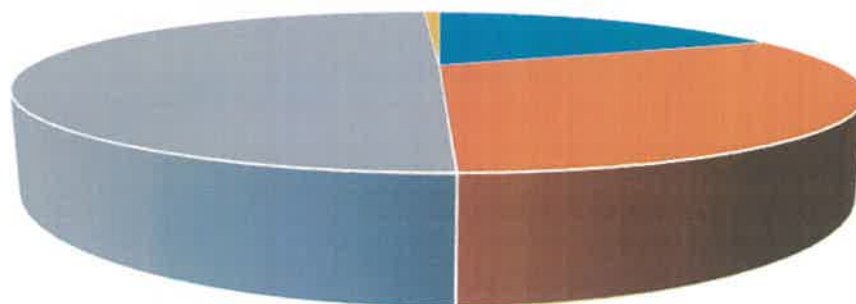
След подписване на договора за проектно финансиране с „Фюжън България“ ООД в началото на юли 2021 г., до 31.12.2021 г. са извършени 10 усвоявания по проекта и същият е в много напреднала фаза на изпълнение. Размерът на кредита е почти изцяло усвоен – остатъкът за усвояване е 65,430 лв. Първият етап от проекта е изцяло завършен и училището функционира в обновена и отговаряща на условията за предоставяне на качествена образователна услуга сграда. Предстои завършване на втория етап, свързан с изграждането на асансьор и свързаните с тази дейност СМР. По допълващото финансиране, одобрено за проекта на НАТФИЗ, усвояванията ще стартират след избор на изпълнител за доставка на обзавеждане.

Секторно разпределение на финансираните проекти

Одобреният през 2021 г. проект по JESSICA попада в сектор Образователна, културна и спортна инфраструктура, с което делът на този сектор в портфолиото на дружеството се увеличава с около 3,7%.

Проекти/Сектор	брой	Размер на одобрените заеми (хил. лв.)
1. Градска среда и икономически дейности	4	12,387
2. Образователна, културна и спортна инфраструктура	5	24,592
3. Здравна инфраструктура	12	33,321
4. Интегриран градски транспорт	1	526
Общо:	22	70,826

Секторна диверсификация ФУГР



- 1. Градска среда и икономически дейности
- 2. Образователна, културна и спортна инфраструктура
- 3. Здравна инфраструктура
- 4. Интегриран градски транспорт

Усвоявания по договорите за проектно финансиране чрез предоставяне на заем

През 2021 г. са извършени общо 18 усвоявания в общ размер на 7,409,588 лв., съответно 2,958,803 лв. от средствата на ОПРР 2007-2013 и 4,450,785 лв. от ресурса на ФУГР. Направените през отчетния период усвоявания представляват рециклирани средства и са в рамките на сключените договори за проектно финансиране с УМБАЛСМ "Н.И. Пирогов" ЕАД, „СБАЛТОСМ – Проф. д-р Димитър Шойлев ЕАД и „ФЮЖЪН БЪЛГАРИЯ“ ООД.

От началото на дейността на ФУГР до 31.12.2021 г. са извършени усвоявания в общ размер на 69,483 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 2021 г. е насочена основно върху идентифициране, структуриране, оценка и одобрение на проектни предложения, с цел успешно инвестиране на ресурса, предоставен от ОПРР 2014-2020 г. чрез ФМФИБ и предоставеното съфинансиране от ФУГР и ОББ в допустими проекти за градско развитие и туризъм за регионите София и Южна България. През 2022 г. ФУГР, като част от ФУГ ще продължи активно да разглежда и оценява проекти, разчитайки на гъвкави възможности за релокация съгласно клауза 2.4. на Оперативните споразумения от неангажираните Заемни лимити. Дейността на Фонда ще се фокусира и върху засилване на темпа на разплащания на одобрените кредити към крайните получатели до края на периода за допустимост, както и осъществяване на текущ мониторинг по изпълнението им.

Във ФГР София до 31 декември 2021 г. са сключени 11 договора на стойност от 52,513,616 лв. (без допълващи лимити от Кредитори). В допълнение с одобрените лимити за продукт за Енергийна ефективност - град София, общата стойност е 54,543,616 лв. Два от проектите са с допълващи лимити от Кредиторите ФУГР и ОББ, като общият размер на допълващото съфинансиране от ФУГР е 536,467 лв. Към 31.12.2021 г. общият договорен размер на съфинансиране, предоставено от ФУГР във ФГР София е 2,689,529 лв.

През 2021 г. във ФГР София са разплатени и финализирани:

- Обслужваща база на МЕГАТРОН ЕАД, номиниран в конкурса „Сграда на годината 2021“;
- Студентско общежитие бл.15 на НСА (откриване на 11 януари 2022 г.)

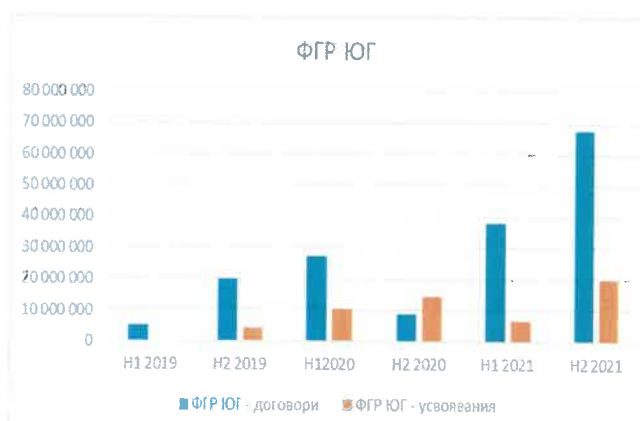
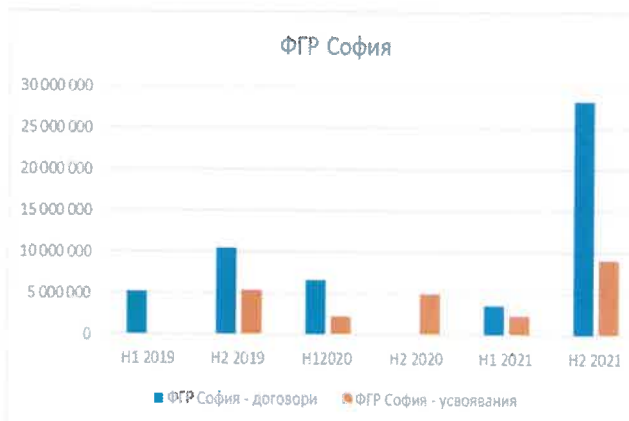
Във ФГР Юг общо до 31 декември 2021 г. са сключени 53 договора на обща стойност 163,667,603.97 лв. Към 31.12.2021 г. общият договорен размер на съфинансиране, предоставено от ФУГР във ФГР Юг е 14,216,261.05 лв. Договореният ресурс по ПО1 в края на 2021 г., част ОПРР – 86.4 млн. лв. надвишава Заемния лимит по ПО1, съгласно ОС - 82.2 млн. лв. (с вкл. такса за управление) или 105%.

Общо в двата ФГР договореното съфинансиране от ФУГР е в размер на 16,9 млн. лв., което надхвърля размера на предоставената от ФЛАГ кредитна линия от 28.11.2018 г. на стойност 15 млн. лв. Допълнително необходимите средства се планира да се осигурят от капитала на ФУГР. Следва да се има предвид също така, че кредитната линия е револвираща. Съответно усвоените и погасени средства от отпуснатите оборотни кредити за финансиране на ДДС по допустими проекти могат да се ползват за финансиране на нови допустими проекти.

През 2021 г. успешно са разплатени и финализирани:



- Център за съвременно изкуство и библиотека в Бургас (1 април 2021 г.) специална награда в конкурса „Сграда на годината 2021“;
- Културно-туристически комплекс Ченгене скеле в Бургас, част от проекта „Силата на водата“, награден с 1во място за Градска среда в конкурса „Сграда на годината 2021“;



6. Портфейл и предсрочно погасяване

Към 31 декември 2021 г. портфейлът на фонда е в размер на 54,541 хил. лв. (вземания по главници по предоставени заеми), разпределен както следва: /27,115 хил. лв. осигурени от ФУГР подзаем Съфинансиране, 22,304 хил. лв. осигурени от ФМФИБ (ОПРР 2007-2014)/ и 5,122 хил. лв. съфинансиране от ФУГР по проекти в изпълнение на ФГР 2014-2020.

През 2021 г. е извършено едно пълно предсрочно погасяване по Договор за проектно финансиране № 2/21.03.2014 г., сключен с “Ред Касел“ ЕООД.

7. Развитие на дружеството през 2022 г.

През 2022 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. Основните сектори, в които ще се търсят проекти са тези, които са недопустими през ФГР 2014-2020 – здравна, образователна и социална инфраструктура. Планира се одобрение и сключване на един нов договор за финансиране.

Прогнозните усвоявания през 2022 г. по договорите, в процес на изпълнение и по новосключени такива, са в размер на 1,840,000 лв. Погасяванията са планирани в размер на 2,174,435 лв.

Темповете на погасяване изпреварват темповете на усвояване. Причината е, че към момента във ФУГР няма потенциален проект с висока степен на готовност, който да има възможност да стартира изпълнение в кратки срокове.

Като част от ФУГ, дейността на ФУГР през 2022 г. ще бъде насочена както следва:

- За ФГР София, върху структуриране и договаряне на потенциални проектни идеи на общински търговски дружества за изграждане на паркинги в столицата, както и върху проектни идеи на частни инициатори, които да бъдат изпълнени до края на 2023 г. Проектният пайплайн във ФГР София е на стойност 50 млн. лв. (част ОПРР 29,4 млн. лв.). На база сключени договори и проекти в пайплайн неангажираният ресурс (част ОПРР) по ПО1 на ФГР София е в размер на 10,8 млн. лв.



- За ФГР Юг, с оглед на значителния инвестиционен интерес в Южна България, продължава активното разглеждане и оценка на проекти, като се разчита на гъвкави възможности за релокация от неангажираните Заемни лимити, включително и от ФГР София, така че да се отговори на реалните нужди към финансови инструменти по ПО1 във ФГР Юг. В началото на 2022 г. ще продължи работата по вече входирани проекти, както и за структурирането на няколко частни проектни идеи. Предвид интереса на крайни получатели за финансиране на проекти на територията на Южна България, се очаква одобряване на възможност за релокация на средства от неангажирания Заеман лимит по ПО1 от ФГР София.

8. Информация и публичност

През 2021 г. кризата във връзка с разпространението на COVID продължи да оказва съществено влияние върху възможностите за активно използване на традиционните комуникационни канали. Регулярният тип комуникация запази основната си тежест, като основният акцент на комуникационните активности през 2021 г. отново е поставен върху увеличаване на дигитално съдържание чрез поддържане и развиване на уебсайта на ФУГР и ФУГ, публикуване на новини и постове в страниците на фондовете в социалните мрежи, поддържане на текуща кореспонденция с крайните получатели, осъществяване на онлайн срещи с потенциални кредитоискатели.

Проектът „Реконструкция и преустройство на съществуваща сграда в културно- образователен център (музей) за съвременно изкуство и библиотека“, реализиран от Община Бургас, е включен като добра практика в изследването на звеното за финансовите инструменти - fi-compass към Европейската инвестиционна банка (ЕИБ), посветено на дейността на ФМФИБ и използването на финансови инструменти в България. Изготвен е видео материал на обекта, включващ и другите проекти, реализирани от община Бургас чрез ФГР Юг.

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“ – 69,15 % 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	192
Такси по предоставени кредити	214
Приходи от лихви по кредити	1,307
Такса за управление по договор – ФУГ	172
Приходи от възстановими такси	5
Общо	1,890



Доклад за дейността

Разходите за дейността са в размер на 871 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	59
Възнаграждения и осигурителни плащания	479
Банкови такси, в т.ч. такса управляваща банка	40
Разходи за лихви	254
Амортизации	18
Разходи за оценка и изпълнение на проекти	4
Възстановими разходи за оценка на проекти	5
Текуща издръжка	12
Общо	871

	в хил. лева
Общо приходи	1,890
Общо разходи	(871)
Финансов резултат преди обезценка и данъци	1,019
Данъци	(77)
Обезценки	(252)
Финансов резултат	690

Финансовият резултат на Дружеството за 2021 г. след данъци и обезценки е печалба в размер на 690 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Към края на 2021 г. собственият капитал на Дружеството е 6,945 хил. лв., а привлеченият капитал е в размер на 49,630 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 2021 г. от кредитната линия са усвоени средства в размер на 3,197 хил. лв., като всички са от етапа на реинвестиране. Извършени са погасявания в размер на 1,820 хил. лв. Към 31.12.2021 г. задължението на ФУГР към ФЛАГ е в размер на 21,885 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 2021 г. от кредитната линия са усвоени средства в размер на 3,615 хил. лв. Извършени са погасявания в размер на 200 хил. лв. Към 31.12.2021 г. задължението на ФУГР към ФЛАГ е в размер на 5,128 хил. лв.



3. Дивиденди и разпределение на печалбата

С Протокол № 153 от 27.05.2021 г. на Управителния съвет и Протокол № 99 от 14.06.2021 г. на Надзорния съвет на „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД се взема решение за разпределяне на сумата от 282 хил. лв., представляващи 50% от печалбата на дружеството за 2020 г., като дивидент към едноличния собственик на капитала – „Фонд ФЛАГ“ ЕАД.

През 2021 година е разпределена печалбата от 2020 г., като към фонд резервен са отнесени 10% от нетната печалба или 63 хил. лв., 282 хил. лв. са разпределените дивиденди към „Фонд ФЛАГ“ ЕАД и 282 хил. лв. са отнесени към неразпределени печалби.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2021 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството.

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

Възнагражденията, начислени общо през 2021 г. на членовете на Управителния и Надзорния съвет са в размер на 268 хил. лв. (2020 г.: 252 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 31.12.2021 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 2021 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 31.12.2021 г. дружеството няма клонове.

4. Пандемия COVID - 19 – влияние и ефекти

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемията коронавирус COVID-19. На 13 март 2020 Народното събрание гласува извънредно положение в България, в резултат на което бяха въведени мерки за ограничаване на заразата, включително работа от вкъщи, временно затваряне на училища, университети, ресторанти, кина, театри, музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно, с изключение на търговци на хранителни стоки, хранителни магазини и аптеки.

В резултат на наложените ограничения, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и осигуреността от работна ръка. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Дружеството оперира в сектор, чието нормално функциониране не беше значително засегнато от наложените ограничителни мерки.

Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Независимо, че пандемията продължава и през 2021 г., Ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

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

На дата 24.02.2022 г. възникна военен конфликт между Украйна и Русия. В последствие редица държави наложиха санкции срещу определени физически и юридически лица в Русия. Очаква се конфликтът „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

Основните дейности на компанията са разположени в България. Основните доставчици на компанията са от България. Въпреки това, към датата на издаване на този финансов отчет, не е ясно какви ще бъдат последиците за световната и местната икономика и влиянието им върху дейността на Дружеството.

Не са настъпили други събития след 31 декември 2021 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

6. 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:

- 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.

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).

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.

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 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 сключени два договора за кредитни линии 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.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск като предоставя заеми основно с плаваща лихва, включваща променлив елемент - 6-месечен EURIBOR.



В договорите за заем е предвидена клауза за предоговаряне 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.

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.

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 отчитане одобрени от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2021 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.

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

Изпълнителен директор
 "Фонд за устойчиво градско развитие" ЕАД
 гр. София
 26.04.2022 г.