



ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО
ГРАДСКО РАЗВИТИЕ
НА СОФИЯ

FUND FOR SUSTAINABLE
URBAN DEVELOPMENT
OF SOFIA

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2014 година

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

Съдържание

Съдържание.....	1
Обща информация	2
Доклад за дейността	3
Отчет за всеобхватния доход.....	10
Отчет за финансовото състояние.....	11
Отчет за промените в собствения капитал	12
Отчет за паричните потоци.....	13
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация.....	14
2.1 База за изготвяне.....	14
2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики.....	16
3. Приходи и разходи.....	24
4. Данък върху доходите	25
5. Парични средства и парични еквиваленти	25
6. Вземания и предплатени разходи.....	25
7. Предоставени заеми.....	26
8. Задължения по заеми.....	26
9. Задължения по заеми от свързани лица	27
10. Задължения към персонала и за социално осигуряване	27
11. Задължения за корпоративен данък	27
12. Други задължения.....	28
13. Основен капитал и резерви	28
14. Ангажименти и условни задължения	28
15. Оповестяване на свързани лица.....	28
16. Цели и политика за управление на финансовия риск	29
17. Финансови инструменти	32
18. Събития след датата на баланса	33
Доклад на независимия одитор до едноличния акционер	

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

Обща информация

Надзорен съвет:	
Председател:	Пламен Иванов Дерменджиев
Членове:	Емил Руменов Савов
	Стелиян Славков Димитров
Управителен съвет:	
Председател:	Виктор Иванов Йоцов
Членове:	Десислава Лозанова Иванова – Атанасова
	Надя Йорданова Данкинова
Изпълнителен директор:	Надя Йорданова Данкинова
Съставител:	Калинка Рускова Тодорова
Юристи:	Нина Цонкова Михайлова
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:	„Райфайзенбанк България“ ЕАД
	Уникредит Булбанк АД
Одитор:	Бейкър Тили Клиту и партньори ООД

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

Доклад за дейността

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № 57 ОТ 25.03.2015 г. НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ И
ПРОТОКОЛ № 30 ОТ 25.03.2015 г. НА НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА
ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2014 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 регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с финансиране на допустими проекти за градско развитие на територията на Столична община. Основната дейност на дружеството цели постигане на:

- оптимален и същевременно устойчив ефект върху развитието на градската среда в град София 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 е създадено през 2012 год. и осъществява основната си дейност, свързана с финансиране на допустими проекти за градско развитие на територията на Столична община.

През 2014 год. Дружеството продължи да изпълнява основната си дейност. През текущия период основната дейност на дружеството е свързана с одобрението на оценените от фонда и банката-партньор проекти от Инвестиционния комитет, сключване на договори за проектно финансиране и отпускане на средства на крайните получатели по проекти в процес на изпълнение.

Финансовият резултат на Дружеството за 2014 г. след данъци е печалба в размер на 73 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%	500	500

Към 31 декември 2014 г. „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

Доклад за дейността

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2014 г., „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД е акционерно дружество с двустепенна система на управление.

Към 31 декември 2014 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 2014г. бяха проведени 23 заседания на Управителния съвет и 14 на Надзорния съвет.

Човешки ресурси

Персонал

Персоналът, с който е реализирана дейността през 2014 год. е 3 човека, от които двама са назначени на непълно работно време.

Работна заплата

Начислените средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 36 хил.лв.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основен дял от приходите на Дружеството се формира от такса за управление във връзка с подписано Оперативно споразумение на 30.05.2012 год. между „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД, „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД и Европейска Инвестиционна Банка, както и от приходи от комисионни и лихви по предоставените заеми в частта „Съфинансиране“.

Структурата на приходите от основна дейност е както следва:

	в хил. лева
Такса за управление по договор - ЕИБ	123
Такси по предоставени кредити	85
Приходи от лихви по кредити	163
Приходи от лихви по депозити	10
Приходи от експертни услуги	52
Общо:	433

Разходите за дейността са в размер на 352 хил. лв. и са свързани основно с осигуряване на функционирането на дейността и разходи за оценка на разгледаните през годината проекти.

Преглед на дейността

В рамките на 2014г. беше извършена мащабна дейност по промотиране на финансовия инструмент JESSICA и възможностите, които предоставя. Оказана бе помощ и подкрепа на потенциални бенефициенти за структуриране на допустими за финансиране проекти. Проведени са десетки двустранни срещи за обсъждане на проектни идеи и възможността да бъдат финансирани чрез финансовия инструмент JESSICA. Към 31.12.2014 год. в регистъра на дружеството са подадени за разглеждане и оценка 25 проекта, на обща стойност над 193,4 млн. лева, с размер на търсеното финансиране под формата на заем в размер на 142,9 млн.лв.

През 2014 год. 11 от проектите са разгледани и одобрени от Инвестиционния комитет, като размерът на одобреното финансиране е в размер на 61,548 хил. лв. и представлява 125% от разполагаемия ресурс. През 2014 г. са сключени договори за финансиране на 7 одобрени проекта на стойност 23,513 хил. лв., което представлява 48% от ресурса на фонда. Извършени са усвоявания на обща стойност 11,508 хил. лв.

Оперативно споразумение между ФУГРС, ФЛАГ и ЕИБ

С решение на Управителния Съвет и Надзорния Съвет от 22 май 2012 год. е одобрено Оперативното споразумение за заеми за градски проекти за градско развитие в гр. София, подписано на 30 май 2012 год. Оперативното споразумение е за условен заем.

Към 31.12.2014 год. Оперативното споразумение между Европейска инвестиционна банка, „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД и „Фонд за органите на местно самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД от 30 май 2012 год. за условен заем в размер на първоначална стойност 24,600 хил. лева е актуално. Към 31.12.2014г. размерът на условния заем е в размер на 23,685 хил.лв. Целият заем е усвоен, а наличната неусвоена от вторични заеми към крайни бенефициенти сума и натрупани лихви по специалната сметка е в размер на 15,225 хил.лв.

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.

Банка – партньор

Продължава договорът за банка – партньор на фонда с „Райфайзенбанк България“ ЕАД, избрана след процедура по ЗОП с решение на УС на фонда от 19.06.2012 год. Сключен е договор за специални условия по сметки при „Райфайзенбанк България“ ЕАД, съгласно изискванията на Оперативното споразумение.

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 04.07.2014 год. е избрана Уникредит Булбанк АД и е сключен договор за разплащателна сметка с преференциални лихвени условия.

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

Доклад за дейността

Правила и политики

Приети от Управителния съвет и съответно одобрени от Надзорния съвет са Правила за усвояване на средства по договори за проектно финансиране чрез предоставяне на заем и мониторинг относно изпълнението на договорите за проектно финансиране, сключени от „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД.

Информация и публичност

През годината един от основните акценти на работата е свързана с представяне и промотиране на дейността, участие в обучения, семинари, форуми. Поддържа се уебсайт с актуална информация. Направени са редица публикации за информиране на потенциалните крайни бенефициенти. Издадена е брошура. Идентифицирани са повече от 30 допустими градски проекти и са проведени срещи с потенциални крайни бенефициенти за структуриране на проектните идеи и подготовката им за финансиране.

Дивиденди и разпределение на печалбата

С Протокол № 30 от 25.03.2015 на Надзорния съвет и Протокол № 57 от 25.03.2015 на Управителния съвет на „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД се взема решение за разпределяне на сумата от 40 хил. лв. от печалбата за 2014г. като дивидент към едноличния собственик на капитала – „Фонд за органите на местното самоуправление в България – ФЛАГ“ ЕАД.

Финансов отчет и анализ

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 581 хил. лв., а привлеченият капитал е в размер на 27,828 хил. лева. Не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството, от момента на неговото създаване.

Стопански цели за 2015 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2015г.:

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в основната дейност на Дружеството в краткосрочен и дългосрочен план. Дейността ще остане свързана с финансиране на допустими проекти за градско развитие на територията на Столична община.

Икономическо развитие

Планира се през 2015 год. да са договорени 100% от разполагаемите средства, както следва – 24,600 хил. лв. от привлечения ресурс чрез Оперативно споразумение с Европейска инвестиционна банка и 24,500 хил. лв. ресурс предоставен под формата на кредитна линия от ФЛАГ. Планира се да са финансирани 14 проекта на обща стойност 50,000 хил. лв. предоставени по договори за проектно финансиране чрез заеми.

Развитие на персонала

Планира се ангажиране на още едно лице във връзка с отчета и контрола по отпуснатите кредити и увеличение на почасовата заетост на експертите в зависимост от обема на работата. Общата численост на персонала ще достигне 4 броя, като 2 от тях са с почасова заетост.

Очаквани инвестиции

Планира се закупуването на необходим хардуер и софтуер за изпълнение на дейността.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2014 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството.

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

Възнагражденията, получени общо през 2014 година от членовете на Управителния и Надзорния съвет са в размер на 90 хиляди лева.

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

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

Доклад за дейността

Към 31.12.2014 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%); "Фонд за органите на местно самоуправление в България" ЕАД – член на Съвета на директорите; "Център за градска мобилност" ЕАД – член на Съвета на директорите;
- Стелиян Славков Димитров – „Географика“ ООД – съдружник с 50% съучастие;
- Десислава Лозанова Иванова – Атанасова – адвокатско дружество „Лозанова и Атанасов“ – съдружник с 50% участие;
- Надя Йорданова Данкинова – „Фонд за органите на местно самоуправление в България" ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

През изминалата 2014 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.

Управление на капиталовия риск

Целите на Управителния съвет при управление на капитала са да защитят правото на „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД да продължи, като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към 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. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

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 извършва, както периодични така и при специални случаи проверки за управление на риска и процедури, 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, 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 са и утвърдени 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.

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 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 свързани лица.

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 пазарен 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 определя да 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.

ФОНД ЗА УСТОЙЧИВО ГРАДСКО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ ЕАД

Доклад за дейността

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.

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 2014 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 Даркинова)

Изпълнителен директор

"Фонд за устойчиво градско развитие на София" ЕАД
гр. София



25.03.2015 г.