

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ” АДСИЦ
ЗА ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 г.

I. Информация за акциите, емитирани от „ФЕЕИ” АДСИЦ

За периода април-юни 2012 г. се наблюдава увеличение в търговията с акциите на „Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ на „Българска фондова борса – София” АД по отношение на изтъргуваните обеми, като броят сделки в сравнение с предходните три месеца нараства с близо 33%. Формираната средна цена на акциите за периода бележи ръст от 9,07% в сравнение с първо тримесечие на 2012 г. и достига 1.239 лева.

❖ Търговия на регулиран пазар

За отчетния период, оборотът с акциите на дружеството възлиза на 11 551 лева. Сделките са 8 като средномесечният им брой е 2.67.

	април 2012 г.	май 2012 г.	юни 2012 г.	април-юни 2012 г.
Общо сделки	1 брой	3 броя	4 броя	8 броя
Общо изтъргувани акции	10 броя	600 броя	8 710 броя	9 320 броя
Средна цена	1,10 лева	1,084 лева	1,25 лева	1,239 лева
Обща сума на сключените сделки	11 лева	650 лева	10 890 лева	11 551 лева

Източник: www.infostock.bg

❖ Пазарна информация

Показатели	Описание	Стойност
Цена на акция към 30.06.2012 г.	-	1.250 лева
Балансова стойност на акция	Балансова сума/Брой емитирани акции	1.5948 лева
Пазарна капитализация на „ФЕЕИ“ АДСИЦ	Пазарна цена * Брой емитирани акции	4 864 277,50 лева
P/E	Пазарна цена/Нетна печалба на акция	8.12
P/B	Пазарна цена/Балансова стойност на акция	0.7838
EPS	Нетна печалба/Брой емитирани акции	0.1539 лева

Изменение в цената и обема на изтъргуваните акции през второ тримесечие на 2012 г.




Източник: www.infostock.bg

II. Преглед на дейността

ЗАКУПЕНИ ВЗЕМАНИЯ

През периода Дружеството е закупило:

Брой вземания	Размер	Цена на закупуване
7	6 525 229,36 лв.	4 436 063,10 лв.

1-во вземане

№ на Договор

13.06.2011 г.

Предмет на Договора

Договор за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат за сградите на „МБАЛ-Пазарджик“ АД обединени в пакет и съпътстващи ремонтни работи – ЕСКО част

Длъжник

„МБАЛ-Пазарджик“ АД

Размер на вземането

1 838 182,67 лв.

Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	82 месечни вноски
Цена на закупуване	1 250 347,04 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	1 250 347,04 лв.
Дата на сключване на сделка:	26.04.2012 г.

2-ро вземане

№ на Договор	13.06.2011 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат за сградите на „МБАЛ-Пазарджик” АД обединени в пакет и съпътстващи ремонтни работи – СРР част „МБАЛ-Пазарджик” АД
Длъжник	„Енемона” АД
Размер на вземането	1 872 079,71 лв.
Собственик на вземането	„Енемона” АД
Постъпления	82 месечни вноски
Цена на закупуване	1 273 404,29 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	1 273 404,29 лв.
Дата на сключване на сделка:	26.04.2012 г.

3-то вземане

№ на Договор	№14/16.05.2011 г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтни работи за пакета от сгради на ЦДГ „Тошка Петрова” – село Борован, ОДЗ „Юрий Гагарин” – село Малорад и ОДЗ „Иван Нивянин” – село Добролево – ЕСКО част
Длъжник	Община Борован

Размер на вземането	734 435,57 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	76 месечни вноски
Цена на закупуване	485 268,25 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	485 268,25 лв.
Дата на сключване на сделка:	26.04.2012 г.

4-то вземане

№ на Договор	№14/16.05.2011 г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтни работи за пакета от сгради на ЦДГ „Тошка Петрова” – село Борован, ОДЗ „Юрий Гагарин” – село Малорад и ОДЗ „Иван Нивянин” – село Добролево – СРР част
Длъжник	Община Борован
Размер на вземането	610 605,43 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	76 месечни вноски
Цена на закупуване	403 449,25 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	403 449,25 лв.
Дата на сключване на сделка:	26.04.2012 г.

5-то вземане

№ на Договор	№49/16.05.2011 г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-

Длъжник	възстановителни работи за сградата на Общинска администрация с.Борино
Размер на вземането	Община Борино 186 736,19 лв.
Собственик на вземането	“Консорциум за енергоефективни проекти” ДЗЗД
Постъпления	80 месечни вноски
Цена на закупуване	127 920,43 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	127 920,43 лв.
Дата на сключване на сделка:	10.04.2012 г.

6-то вземане

№ на Договор	№96/13.06.2011 г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтни работи за сградата на СОУ «Йордан Йовков» - гр. Тервел
Длъжник	Община Тервел
Размер на вземането	428 402,25 лв.
Собственик на вземането	“Консорциум за енергоефективни проекти” ДЗЗД
Постъпления	75 месечни вноски
Цена на закупуване	300 378,81 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	300 378,81 лв.
Дата на сключване на сделка:	10.04.2012 г.

7-мо вземане

№ на Договор	№42/01.10.2010 г.
--------------	-------------------

Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградите на ОДЗ «Пролет», с. Дъбница и ЦДГ «Светлина», с. Рибново, Община Гърмен
Длъжник	Община Гърмен
Размер на вземането	854 787,54 лв.
Собственик на вземането	“Консорциум за енергоефективни проекти” ДЗЗД
Постъпления	72 месечни вноски
Цена на закупуване	595 295,03 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	595 295,03 лв.
Дата на сключване на сделка:	10.04.2012

Към 30.06.2012 г. портфейлът на Дружеството включва общо 58 (петдесет и осем) договора за секюритизация на вземания. Матуритетната им структура, в зависимост от оставащия брой вноски според времевата структура на погасителните планове, е както следва:

Срочност	Брой	%
До 3 години	25	43,10%
До 5 години	20	34,48%
До 7 години	13	22,41%

В зависимост от типа Договор, размера на секюритизираното вземане и оставащия брой вноски за погасяване, Договорите в портфейла на „ФЕЕИ“ АДСИЦ към 30.06.2012 г. се разпределят както следва:

Тип основен договор	%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност с общини	99,12%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност в	0,27%

индустрията	
Договори за парично вземане	0,61%

За периода дружеството има необслужвани вземания както следва:

1-во вземане

№ на Договор	06.04.2006 г.
Предмет на Договора	Договор за извършване на инженеринг с гарантиран резултат на обект „Читалище „Н.Й. Вапцаров” – 1924 и Общинска администрация, гр. Криводол”
Длъжник	Община Криводол
Размер на вземането	424 073.16 лв.
Собственик на вземането	«Енергомонтаж-АЕК» АД
Постъпления	82 месечни вноски
Цена на закупуване	297 209.94 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	05.10.2006 г.

2-ро вземане

№ на Договор	12.06.2007 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на енергоефективни дейности с гарантиран резултат и ремонтно-възстановителни работи на обществена сграда ул. „Аврора” №1, с. Галатин, община Криводол
Длъжник	Община Криводол
Размер на вземането	248 216.18 лв.
Собственик на вземането	Енергомонтаж-АЕК АД
Постъпления	83 месечни вноски
Цена на закупуване	184 278.44 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци

Дата на сключване на сделка: 08.10.2007 г.

3-то вземане

№ на Договор	10.07.2006 г.
Предмет на Договора	Договор за извършване на инженеринг за енергоспестяващи мероприятия и строително ремонтни работи на обект ОДЗ №1 „Васил Левски”, ОДЗ №4 „Слънце”, ОДЗ №6 „Г. Кунчева”, ОДЗ №7 „1-ви юни”, ОДЗ №8 „Зорница”, гр. Карлово.
Длъжник	Община Карлово
Размер на вземането	369 084.90 лв.
Собственик на вземането	Енергомонтаж-АЕК АД
Постъпления	70 месечни вноски
Цена на закупуване	271 518.78 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци

Дата на сключване на сделка: 04.12.2006 г.

4-то вземане

№ на Договор	10.07.2006 г.
Предмет на Договора	Договор за извършване на инженеринг за енергоспестяващи мероприятия и строително ремонтни работи на обект ОДЗ №1 „Васил Левски”, ОДЗ №4 „Слънце”, ОДЗ №6 „Г. Кунчева”, ОДЗ №7 „1-ви юни”, ОДЗ №8 „Зорница”, гр. Карлово.
Длъжник	Община Карлово
Размер на вземането	1 021 504.71 лв.
Собственик на вземането	«Енергомонтаж-АЕК» АД
Постъпления	70 месечни вноски
Цена на закупуване	751 474.01 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци

Дата на сключване на сделка: 04.12.2006 г.

Делът на остатъчния размер на необслужваните вземания (със забава над 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 1.33%

За периода Дружеството има просрочени вземания (със забава между 90 и 180 дни) както следва:

1-во вземане

№ на Договор	№6/18.02.2010 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтни работи за сградата на ОУ „Отец Паисий” – с. Борован
Длъжник	Община Борован
Размер на вземането	221 877,18 лв.
Собственик на вземането	Енемона АД
Постъпления	18 месечни вноски
Цена на закупуване	199 087.06 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	06.12.2011 г.

2-ро вземане

№ на Договор	18.06.2009 г.
Предмет на Договора	Възмездно енергоефективно саниране с гарантиран резултат, преустройство и рехабилитация на ВО „Май” – гр. София
Длъжник	ИА «Социални дейности на Министерство на отбраната» - гр. София
Размер на вземането	594 442,50 лв.
Собственик на вземането	«Енемона» АД
Постъпления	6 месечни вноски
Цена на закупуване	573 000,00 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	23.03.2011 г.

Делът на остатъчния размер на просрочените вземания (със забава между 90 и 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 1,95%.

Принципи, приложени при изготвянето на оценката

При оценката на вземания се прилагат принципите на общата методология и техники при оценки на финансови активи.

При преглед на документите, оценителите акцентират внимание на целта на договора, обезпечението – наличност и степен на ликвидност, начина на погасяване и финансовото състояние на длъжника.

Оценяваните вземания са със следната характеристика:

- без налична котировка на активен пазар;
- без наличие на публична информация за текущи пазарни стойности на аналогични вземания;
- неприложимост на опционен ценообразуване;
- неприложимост на техника на конструирана база.

Поради липса на съществуваща пазарна цена на съставните елементи единствено приложима е техниката - Методът на дисконтираните парични потоци. Методът за оценка на вземания с равни месечни вноски се основава на теорията на стойността на парите във времето, като се прилага метод на дисконтираните парични потоци. Намалването на полезността на парите във времето се формализира чрез дисконтиране на бъдещата стойност. От математическа гледна точка, дисконтовите коефициенти представляват поредица от намаляващи във времето тегла. Във финансовия смисъл те илюстрират отбива от номиналната стойност на бъдещите парични стойности и плътно покриват темпоралната динамика на ценността на парите. Предвид финансовите характеристики на оценяваните вземания, настоящата стойност на паричните потоци е изведена чрез анюитетен фактор на настоящата стойност (АФНС).

Математическата интерпретация на метода е следната:

$$\text{АФНС}_{r,n} = \{1 - [1/(1+r)^n]\}/r,$$

където:

АФНС - Анюитетен фактор на настоящата стойност;

r - процент на дисконтиране;

n - брой периоди/времеви интервал;

$(1+r)^n$ - дисконтов фактор

При оценката от основно значение е определянето на процента на дисконтиране. То е извършено по метода на съставния риск (build up/натрупване на риска):

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4, \%$$

където:

r 1 - възвръщаемост на безрискова инвестиция;

r 2 - надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;

r 3 - надбавка за специфичен риск;

r 4 - надбавка за специфичен договорен риск.

При определяне степените на риск оценителският екип отчита следните обстоятелства:

1. Отчетен е риск на сектора на база степен на регионално развитие на съответната община. Анализирани са лихвените нива и надбавки за емитирани общински облигации на Официален пазар;

2. Съгласието за незабавно инкасо не се третира като обезпечение, тъй като това е форма на разплащане;

3. Информация за наличие на забавени плащания по съответните договори е извлечена на база предоставена информация от Възложителя за хронология на плащанията по съответните договори;

4. Наличие на договорна клауза: "Разликата между стойността на Гарантирана Годишна Икономия и Достигната Годишна Икономия е за сметка на изпълнителя";

5. Валутен риск, при който стойността на даден финансов инструмент се колебае поради промени във валутните курсове, не съществува, тъй като вземанията са в национална валута;

Приходите от закупените вземания дружеството получава на равни месечни вноски.

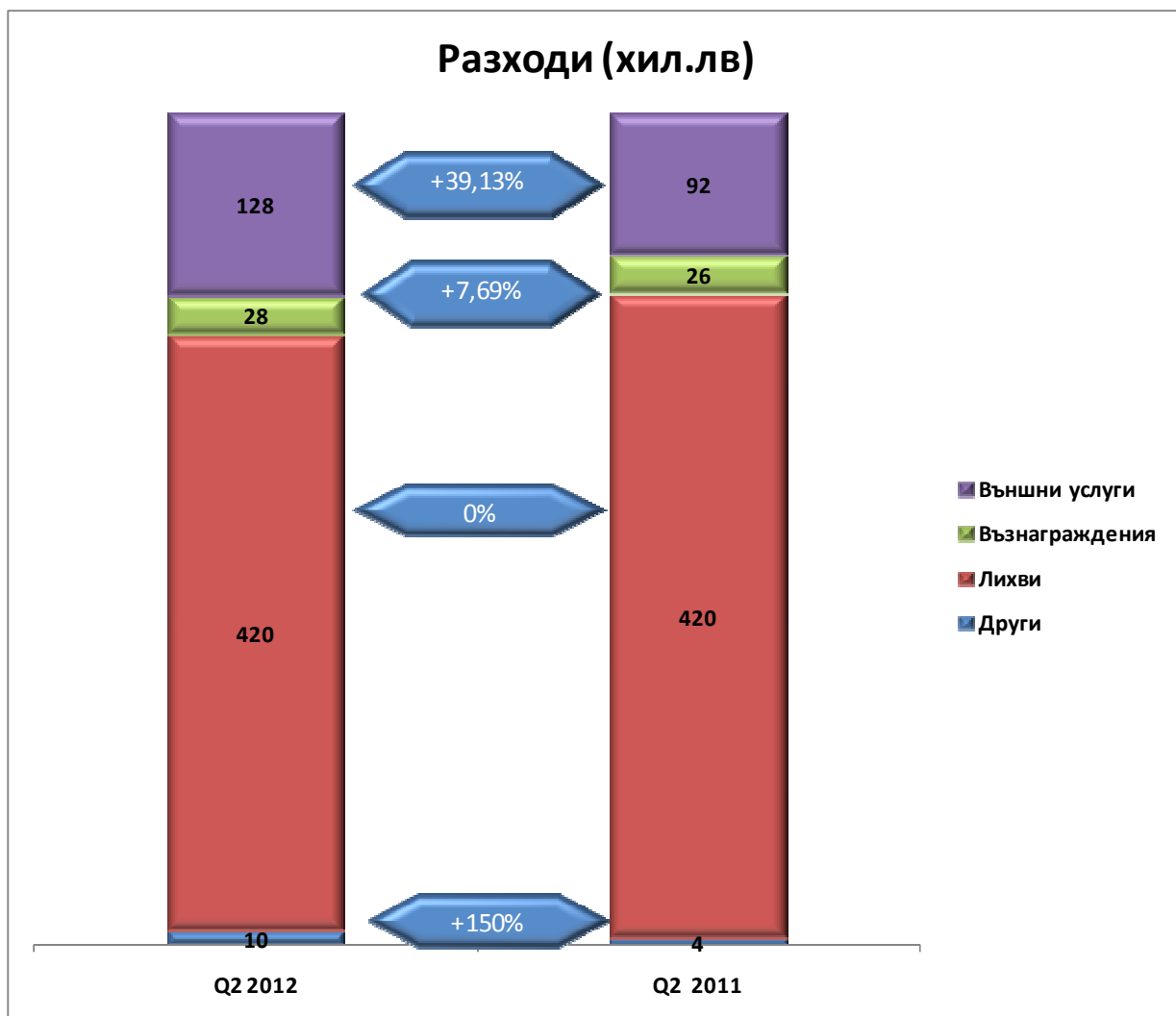
През периода дружеството няма необслужвани и просрочени вземания.

III. Влияние на важните събития върху резултатите във финансовия отчет на компанията

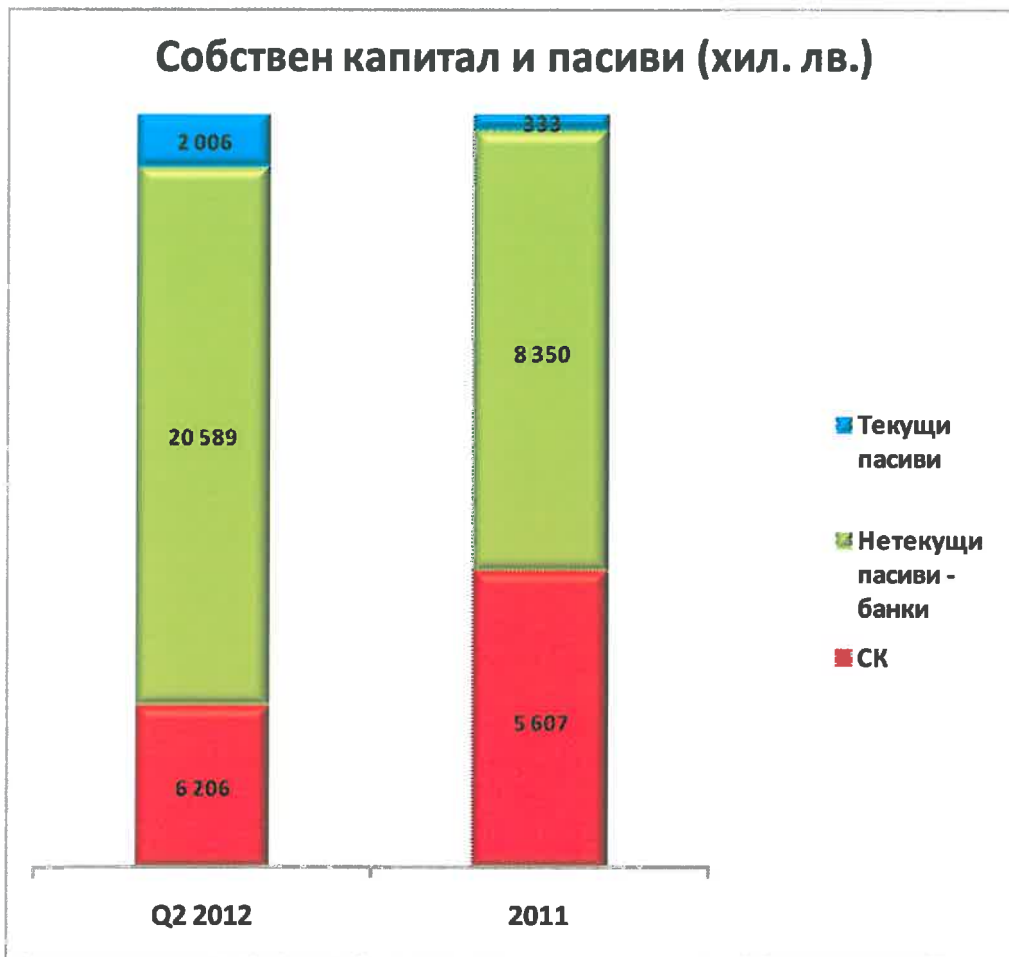
Няма събития през отчетния период които да оказват сериозно влияние върху резултатите във финансовия отчет на „ФЕЕИ“ АД СИЦ.

Финансовият отчет на Дружеството за второ тримесечие на 2012 г. показва нетен положителен финансов резултат в размер на 599 хил. лв., в сравнение с нетен положителен финансов резултат от 198 хил. лв. за второ тримесечие на 2011 г.

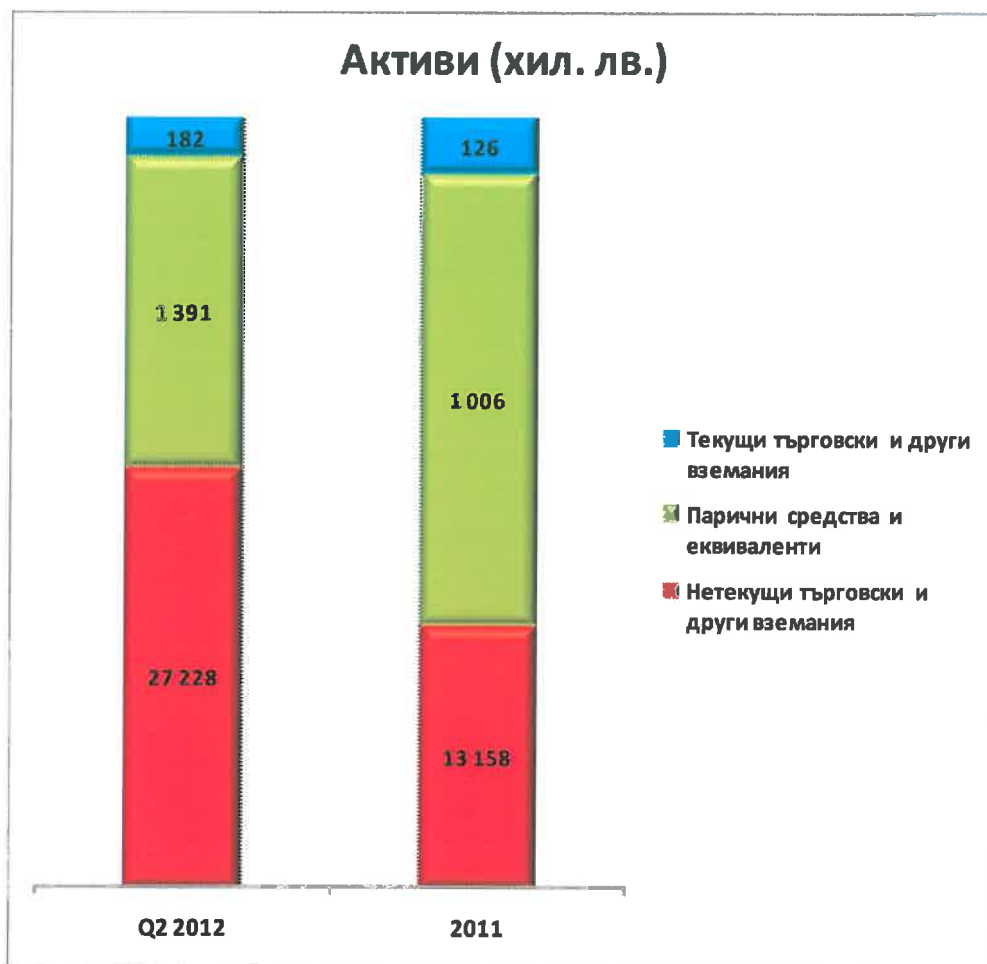
Поради спецификата на дейността си, а именно – секюритизация на вземания, Дружеството няма приходи от продажби. Финансовите приходи възлизат на 1 185 хил. лв., като от тях 1 125 хил. лв. представляват приходи от лихви по секюритизирани вземания. Разходите по икономически елементи на дружеството към 30 юни 2012 г. са в размер на 156 хил. лв., от които разходите за външни услуги са 128 хил. лв. Финансовите разходи са 430 хил. лв., от които 420 хил. лв. са разходи за лихви, свързани главно с обслужването на заеми към Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР).



Собственият капитал на Дружеството в края на периода е 6 206 хил. лв.
 Рентабилността на собствения капитал е 9,65%.



Активите на Дружеството към края на второто тримесечие на 2012 г. възлизат на 28 801 хил. лв., като се увеличават с 15,13 % спрямо 31.03.2012 г. Увеличението се дължи главно на секюритизацията на нови вземания.



IV. Възможни рискове и несигурности пред компанията

“ФЕЕИ АДСИЦ е изложено на редица рискове, най-важните от които са несистематичните – рискове, специфични за самото дружеството и конкретния отрасъл:

1. Фирмен риск от промяна в данъчното законодателство в сектора;
2. Риск от неплащане;
3. Риск от забавено плащане;
4. Риск от предплащане;
5. Зависимост от малък брой доставчици на вземания;
6. Ликвиден риск;
7. Оперативни рискове и други.

Влияние на световната финансова криза

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в страната негативно влияние оказва световната икономическа криза от 2008 г., като резултатите от нея се усещат у нас. Предприетите от българското правителство мерки, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

При висок и устойчив икономически ръст, вероятността от неплащане по вземанията е по-ниска, отколкото в периоди на стагнация, каквито се очакват в следствие на световната икономическа криза. Отделните сектори на икономиката могат да имат различни стопански цикли. Ако портфейлът на дружеството е от вземания от един сектор, то евентуалните неблагоприятия в този сектор могат да доведат до нарастване на лошите вземания и до загуба за дружеството. За минимизиране на този риск “Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ се опитва да секюритизира вземания от различни сектори и компании и да поддържа диверсифициран портфейл, с цел недопускане проблемите в един сектор да се отразят върху финансовия резултат на дружеството. Ето защо, към настоящия момент, компанията секюритизира вземания не само в бюджетната сфера, но и в производствената. Приоритет при алтернативните вземания, различни от основните за “ФЕЕИ” АДСИЦ ще имат вземания от сектори, които са антициклични и се представят добре дори и при общо забавяне на ръста на икономиката.

Мерки, които дружеството предвижда за редуциране на влиянието на световната финансова криза, предвид нарастването на глобалния кредитен риск и стагнация в ликвидността и свиване на капиталовите потоци:

- ✓ Стриктно спазване на сключените договори с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- ✓ Приоритетно да се работи с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- ✓ Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- ✓ Поддържане на по-високи нива на парични наличности;
- ✓ Застраховане на финансовия риск на вземанията;
- ✓ Диверсификация на портфейла от вземания и други.

V. Друга информация

1. На 29 юни 2012 г. се проведе Редовното Годишно Общо Събрание на Акционерите на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ. На него бяха взети следните решения:
 - ОС прие на доклада за дейността на Дружеството през 2011г.;
 - ОС прие отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2011г.;
 - ОС прие на годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение;
 - ОС прие предложението на Съвета на директорите за разпределение на печалбата от дейността на Дружеството за 2011 г., както следва: сума в размер на 327 688,43 лв., е разпределена между акционерите под формата на дивидент, а сума в размер на 36 409,82 лв. е отнесена във Фонд „Резервен“ на Дружеството;
 - ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011г.;
 - ОС овласти СД на “Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София да сключи съгласно предложението на СД, от името на дружеството, с „Енемона”АД, гр. Козлодуй, договор за изменение на рамков договор, сключен на 27.09.2010г. с „Енемона”АД (цедент) за покупко – продажба (цесия) на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв., произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително – ремонтни работи, платими на равни месечни вноски, падежът по първата вноска по които следва да настъпи не по-рано от 1 месец след сключване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, а падежът на последната вноска по всяко едно от които следва да настъпи не по-късно от 96 месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, в съответствие с условията, посочени в Мотивирания доклад, съгласно чл.114а от ЗППЦК;
 - ОС овласти СД на “Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София да сключи съгласно предложението на СД, от името на дружеството, с „Енемона”АД, гр. Козлодуй,

рамков договор с „Енемона“ АД (цедент) за покупко – продажба (цесия) на настоящи и бъдещи вземания които ще възникнат в полза на „ФЕЕИ“ АДСИЦ в периода от 01.08.2012 г. до 01.08.2013 г. размер до 30 000 000 лв., произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително – ремонтни работи, платими на равни месечни вноски, падежът на първата вноска по които следва да настъпи не по – рано от 1 месец след сключване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, а падежът на последната вноска по всяко едно от които следва да настъпва не по – късно от 96 (деветдесет и шест) месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, които вземания следва да бъдат закупени със средства, придобити от “Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София, по силата на договори за заем от Европейската банка за възстановяване и развитие, в съответствие с условията, посочени в мотивирания доклад, съгласно чл. 114 а от ЗППЦК.

- ОС прие Доклада на Одитния комитет на Дружеството за 2011г.;
 - ОС гласува промени в състава на Одитния комитет на Дружеството;
 - ОС назначи предложението от Одитния комитет регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г., а именно да бъде избрано специализирано одиторско предприятие „Делойт Одит“ ООД, ЕИК 121145199, с адрес: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ №103, член на ИДЕС, което е вписано в регистъра на регистрираните одитори под №33.
2. През отчетния период са сключени 2 договора за поръчителство по 2 договора за вземания от портфейла на дружеството. С тях се гарантират вземания в размер на **2 090 581 лв.** с падеж в периода от **м.12.2011 г. до м.06.2018 г.**

19.07.2012 г.


/Деян Върбанов,
Изпълнителен директор/

