

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

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

За периода януари-март 2012 г. се наблюдава леко увеличение в търговията с акциите на „Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДЦИЦ на „Българска фондова борса – София” АД по отношение на изтъргуваните обеми, като броят сделки в сравнение с предходните три месеца намалява два пъти. Формираната средна цена на акциите за периода бележи спад от 2.48% в сравнение с четвъртото тримесечие на 2011 г. и достига 1.14лева.

❖ **Търговия на регулиран пазар**

За отчетния период, оборотът с акциите на дружеството възлиза на 1 557.20 лева. Сделките са 5 като средномесечният им брой е 1.67.

	януари 2012 г.	февруари 2012 г.	март 2012 г.	януари-март 2012 г.
Общо сделки	2 броя	1 брой	2 броя	5 броя
Общо изтъргувани акции	724 броя	312 броя	335 броя	1 371 броя
Средна цена	1.154 лева	1.10 лева	1.13 лева	1.14 лева
Обща сума на сключените сделки	835.50 лева	343.20 лева	378.50 лева	1 557.20 лева

Източник: www.infostock.bg

❖ Пазарна информация

Показатели	Описание	Стойност
Цена на акция към 31.03.2012 г.	-	1.100 лева
Балансова стойност на акция	Балансова сума/Брой емитирани акции	1.48 лева
Пазарна капитализация на „ФЕЕИ“ АДСИЦ	Пазарна цена * Брой емитирани акции	4 280 564.20 лева
P/E	Пазарна цена/Нетна печалба на акция	25.64
P/B	Пазарна цена/Балансова стойност на акция	0.74
EPS	Нетна печалба/Брой емитирани акции	0.04 лева

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




Източник: www.infostock.bg

II. Преглед на дейността

ЗАКУПЕНИ ВЗЕМАНИЯ

През периода Дружеството е закупило следните вземания:

1-во вземане

№ на Договор

№6/ 18.02.2010г.

Предмет на Договора

Изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтни работи за сградата на ОУ „Отец Паисий” – село Борован.

Длъжник

Община Борован

Размер на вземането

628 652.01 лв.

Собственик на вземането

“Енемона” АД

Постъпления

51 месечни вноски

Цена на закупуване

391 876.61 лв.

Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	391 876.61 лв.
Дата на сключване на сделка:	13.3.2012 г.

2-ро вземане

№ на Договор	05.07.2011г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг по договор с гарантиран резултат за пакет от сгради на МБАЛ „Света Петка” АД
Длъжник	МБАЛ „Света Петка” АД
Размер на вземането	2 516 695.84 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	81 месечни вноски
Цена на закупуване	1 719 271.68 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	1 719 271.68 лв.
Дата на сключване на сделка:	13.3.2012 г.

3-то вземане

№ на Договор	18.06.2009г.
Предмет на Договора	Възмездно енергоефективно саниране с гарантиран резултат, преустройство и рехабилитация на ВО „Май” – гр. София
Длъжник	ИА „Военни клубове и военно-почивно дело”
Размер на вземането	5 944 424.96 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	60 месечни вноски
Цена на закупуване	4 112 278.69 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	4 112 278.69 лв.
Дата на сключване на сделка:	13.3.2012 г.

4-то вземане

№ на Договор	29.06.2010г.
Предмет на Договора	Възмездно изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на обектите: I –во ОУ „Св. Св. Кирил и Методий”, V –то ОУ „Христо Ботев”(СУ „Васил Левски”), ЦДГ „Славейче”- филиал „Райна Цанева”, Поликлиника на ул. „Яворов” № 4-6, Поликлиника в кв. Запад – град Кюстендил, находящи се на територията на гр. Кюстендил
Длъжник	Община Кюстендил
Размер на вземането	2 555 624.90 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	68 месечни вноски
Цена на закупуване	1 757 529.75 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	1 757 529.75 лв.
Дата на сключване на сделка:	13.3.2012 г.

5-то вземане

№ на Договор	22.02.2011г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг по договор с гарантиран резултат за сградата на „МБАЛ Попово” ЕООД
Длъжник	„МБАЛ Попово” ЕООД
Размер на вземането	1 594 034.51 лв.
Собственик на вземането	«Енемона» АД
Постъпления	76 месечни вноски
Цена на закупуване	1 112 814.08 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	1 112 814.08 лв.
Дата на сключване на сделка:	13.3.2012 г.

6-то вземане

№ на Договор	29.08.2011г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг по договор с гарантиран резултат за пакет от сгради на „СБАЛ по Онкология” ЕАД и съпътстващи ремонтни работи
Длъжник	„СБАЛ по Онкология” ЕАД
Размер на вземането	425 731.63 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на закупуване	270 449.87 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	270 449.87 лв.
Дата на сключване на сделка:	13.3.2012 г.

7-мо вземане

№ на Договор	29.08.2011г.
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг по договор с гарантиран резултат за пакет от сгради на „СБАЛ по Онкология” ЕАД и съпътстващи ремонтни работи
Длъжник	„СБАЛ по Онкология” ЕАД
Размер на вземането	2 918 129.62 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на закупуване	1 853 768.24 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Стойност на вземането по оценка	1 853 768.24 лв.
Дата на сключване на сделка:	13.3.2012 г.

Към 31.03.2012 г. портфейлът на Дружеството включва общо 52 (петдесет и два) 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	22	42,31%
До 5 години	24	46,15%
До 7 години	6	11,54%

В зависимост от типа Договор, размера на секюритизираното вземане и оставащия брой вноски за погасяване, Договорите в портфейла на „ФЕЕИ“ АД СИЦ към 31.03.2012 г. се разпределят както следва:

Тип основен договор	%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност с общини	98,92%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност в индустрията	0,51%
Договори за парично вземане	0,75%

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, 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 № „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 № „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 необслужваните вземания (със забава над 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 1.53%

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

1-во вземане

№ на Договор	26.11.2007 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат за сградата на „МБАЛ-Тополовград” ЕООД – град Тополовград
Длъжник	МБАЛ-Тополовград ЕООД
Размер на вземането	273 175.52 лв.
Собственик на вземането	Енемона АД
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на закупуване	200 903 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	14.07.2008 г.

2-ро вземане

№ на Договор	20.06.2007 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат
Длъжник	Община Стрелча
Размер на вземането	724 195.40 лв.
Собственик на вземането	Енемона АД
Постъпления	78 месечни вноски
Цена на закупуване	543 754.00 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	14.07.2008 г.

3-то вземане

№ на Договор	07.05.2008 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на „Дом за отглеждане на деца лишени от родителски грижи” – село Борован
Длъжник	Община Борован
Размер на вземането	203 406,14 лв.
Собственик на вземането	Енемона АД
Постъпления	76 месечни вноски
Цена на закупуване	151 966.89 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	22.04.2009 г.

4-то вземане

№ на Договор	07.05.2008 г.
--------------	---------------

Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за СОУ „Христо Ботев” и НУ „Св.Св. Кирил и Методий”, гр. Оряхово
Длъжник	Община Оряхово
Размер на вземането	557 866.78 лв.
Собственик на вземането	Енемона АД
Постъпления	75 месечни вноски
Цена на закупуване	441 361.45 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	22.04.2009 г.

5-то вземане

№ на Договор	16.05.2009 г.
Предмет на Договора	Договор за заем
Длъжник	Прометекс-90 ООД
Размер на вземането	104 866.36 лв.
Собственик на вземането	Енемона АД
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на закупуване	75 291.45 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	25.5.2009 г.

6-то вземане

№ на Договор	10.06.2009 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтно-възстановителни работи за сградата на ОУ „Св.Св. Кирил и Методий” – с. Малорад, община Борован
Длъжник	Община Борован
Размер на вземането	667 768.82 лв.
Собственик на вземането	Енемона АД

Постъпления	78 месечни вноски
Цена на закупуване	449 251.35 лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	29.03.2010 г.

7-то 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.

Делът на просрочените вземания (със забава между 90 и 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 5.43%

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 опционнo 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. Намаляването 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:

r₁ - възвръщаемост на безрискова инвестиция;

r₂ - надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;

r₃ - надбавка за специфичен риск;

r₄ - 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 наличия 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“ АДСИЦ.

Финансовият отчет на Дружеството за първо тримесечие на 2012 г. показва нетен положителен финансов резултат в размер на 167 хил. лв., в сравнение с нетен положителен финансов резултат от 125 хил. лв. за първо тримесечие на 2011 г.

Поради спецификата на дейността си, а именно – секюритизация на вземания, Дружеството няма приходи от продажби. Финансовите приходи възлизат на 322 хил. лв., като от тях 302 хил. лв. представляват приходи от лихви по секюритизирани вземания. Разходите по икономически елементи на дружеството към 31 март 2012 г. са в размер на 67 хил. лв., от които разходите за външни услуги са 53 хил. лв. Финансовите разходи са 98 хил. лв., от които 96 хил.

лв. са разходи за лихви, свързани главно с обслужването на заем към Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР).

Собственият капитал на Дружеството в края на периода е 5 774 хил. лв. Рентабилността на собствения капитал е 2.89%.

Активите на Дружеството към края на първото тримесечие на 2012 г. възлизат на 25 017 хил. лв., като се увеличават с 75.07 % спрямо 31.12.2011 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 13.01.2012 г. бе проведено ИОСА на дружеството. На него бе прието решение за овластяване СД на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ АДСИЦ” за сключване на договор за заем с Европейската банка за възстановяване и развитие в размер до 10 000 000 евро за секюритизация на вземания произтичащи от ЕСКО договори, с предоставяне на обезпечение по кредита от страна на „Енемона” АД, изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант.
2. На 2 март 2012 г. „ФЕЕИ” АДСИЦ сключи Договор за кредит с Европейската Банка за Възстановяване и Развитие в размер на 10 000 000 евро за секюритизация на вземания, произтичащи от ЕСКО-договори, с предоставяне на обезпечение по кредита от страна на „Енемона” АД, изразяващо се в поемане на задължения като гарант.

Срокът на кредита е седем години, а годишният лихвен процент е фиксиран за целия период на кредита и е в размер на 6.5%.

27.04.2012 г.



/Деян Върбанов,
Изпълнителен директор/