

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

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

За периода юли-септември 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 над 187%. Формираната средна цена на акциите за периода бележи ръст от 6,86% в сравнение с второ тримесечие на 2012 г. и достига 1.324 лева.

❖ **Търговия на регулиран пазар**

За отчетния период, оборотът с акциите на дружеството възлиза на 21 342,82 лева. Сделките са 23 като средномесечният им брой е 7.67.

	юли 2012 г.	август 2012 г.	септември 2012 г.	юли- септември 2012 г.
Общо сделки	15 броя	1 брой	7 броя	23 броя
Общо изтъргувани акции	14 629 броя	165 броя	1 325 броя	16 119 броя
Средна цена	1,299 лева	1,400 лева	1,587 лева	1,324 лева
Обща сума на сключените сделки	19 009,28 лева	231,00 лева	2 102,54 лева	21 342,82 лева

Източник: www.infostock.bg

❖ Пазарна информация

Показатели	Описание	Стойност
Цена на акция към 30.09.2012 г.	-	1.550 лева
Балансова стойност на акция	Балансова сума/Брой емитирани акции	1.727 лева
Пазарна капитализация на „ФЕЕИ“ АДСИЦ	Пазарна цена * Брой емитирани акции	6 031 704,10 лева
P/E	Пазарна цена/Нетна печалба на акция	5.42
P/B	Пазарна цена/Балансова стойност на акция	0.897
EPS	Нетна печалба/Брой емитирани акции	0.286 лева

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




Източник: www.infostock.bg

II. Преглед на дейността

ЗАКУПЕНИ ВЗЕМАНИЯ

През периода Дружеството не е закупувало вземания.

Към 30.09.2012 г. портфейлът на Дружеството включва общо 56 (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	24	42,86%
До 5 години	20	35,71%
До 7 години	12	21,43%

В зависимост от типа Договор, размера на секюритизираното вземане и оставащия брой вноски за погасяване, Договорите в портфейла на „ФЕЕИ“ АД СИЦ към 30.09.2012 г. се разпределят както следва:

Тип основен договор	%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност с общини	99,26%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност в индустрията	0,14%
Договори за парично вземане	0,60%

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 съпътстващи ремонтно-възстановителни

Длъжник	работи на обществена сграда ул. „Аврора” №1, с. Галатин, община Криводол
Размер на вземането	Община Криводол 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 – СРР част
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 – ЕСКО част.

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.

5-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

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.

6-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 ремонти 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.

7-мо вземане

№ на Договор	22.02.2011 г.
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
Дата на сключване на сделка:	13.03.2012 г.

Делът на остатъчния размер на необслужваните вземания (със забава над 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 8,22%.

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

1-во вземане

№ на Договор	16.05.2009 г.
Предмет на Договора	Договор за паричен заем
Длъжник	«Консорциум за енергоефективни проекти» ДЗЗД
Размер на вземането	104 866,36 лв.
Собственик на вземането	Прометекс-90 ООД
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на закупуване	75 291,45 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
Дата на сключване на сделка:	26.04.2012 г

Делът на остатъчния размер на просрочените вземания (със забава между 90 и 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 4,15%.

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. 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:

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

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 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.

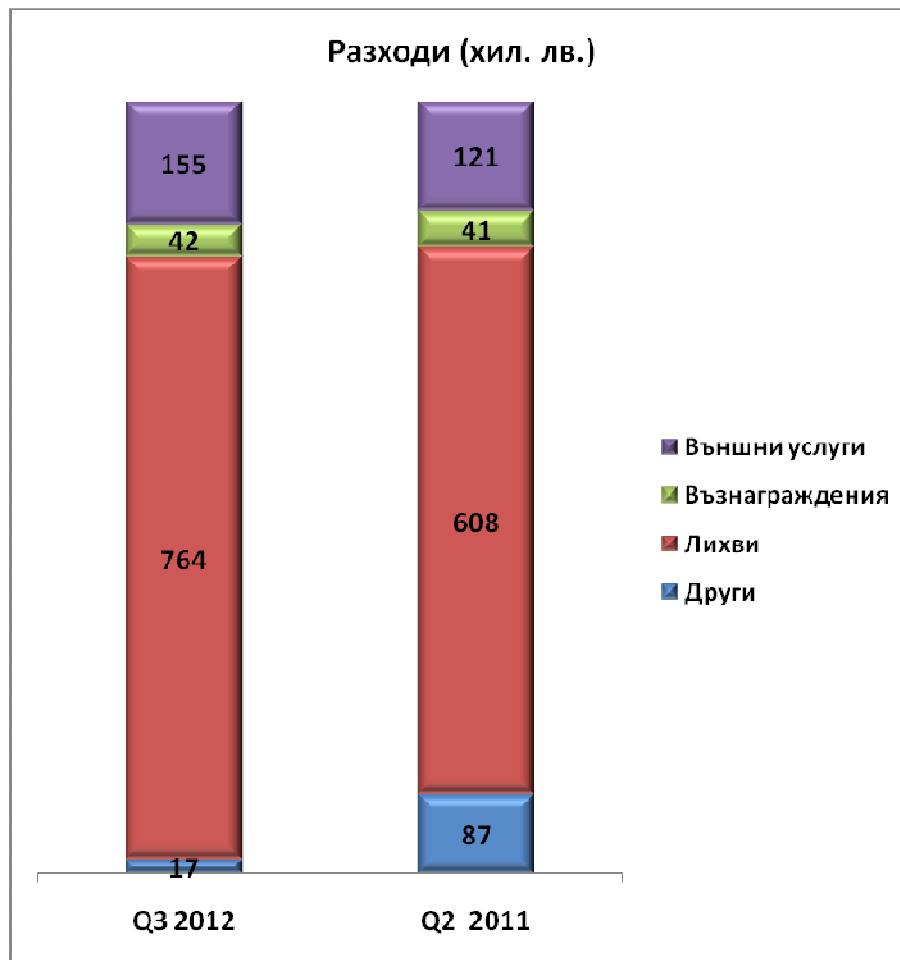
През периода дружеството няма необслужвани и просрочени вземания.

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

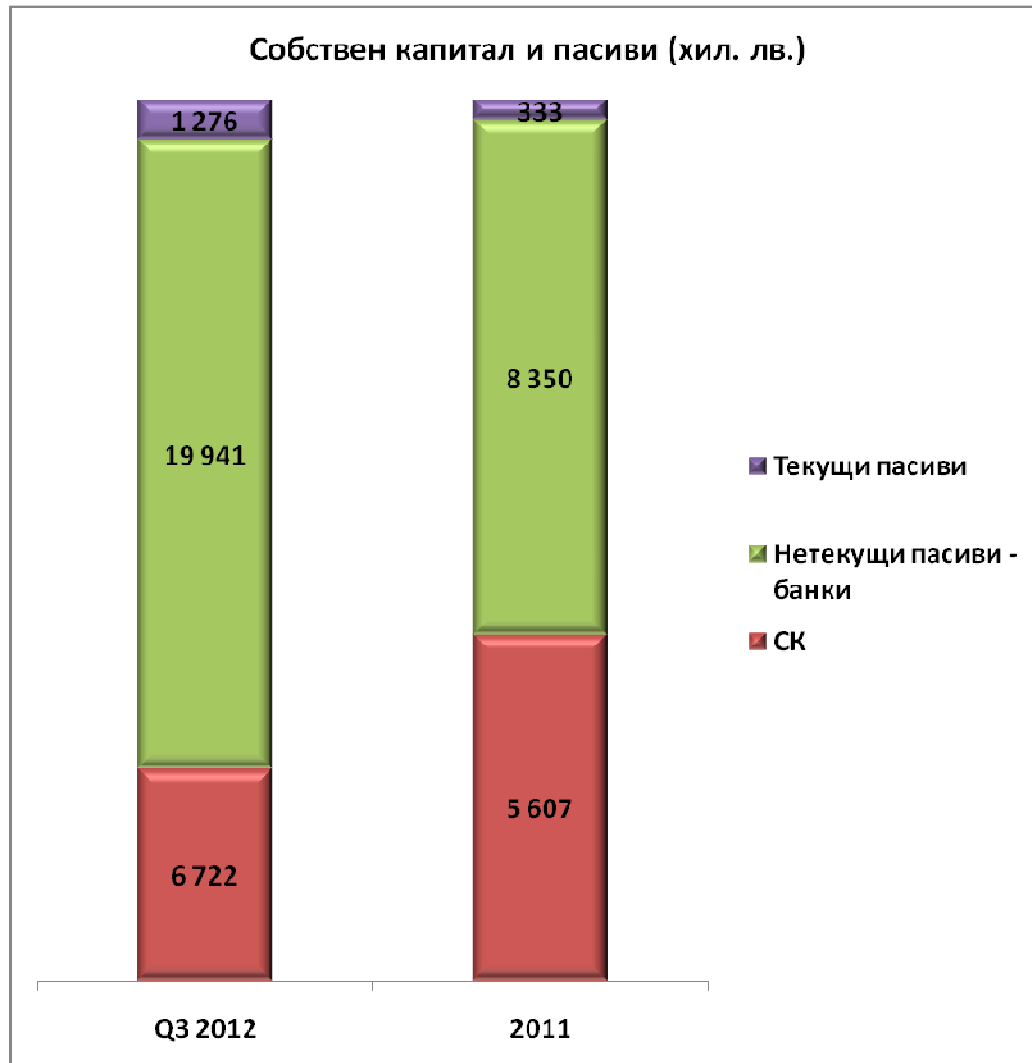
Няма събития през отчетния период които да оказват сериозно влияние върху резултатите във финансовия отчет на „ФЕЕИ“ АДСИЦ.

Финансовият отчет на Дружеството за трето тримесечие на 2012 г. показва нетен положителен финансов резултат в размер на 1 115 хил. лв., в сравнение с нетен положителен финансов резултат от 291 хил. лв. за трето тримесечие на 2011 г.

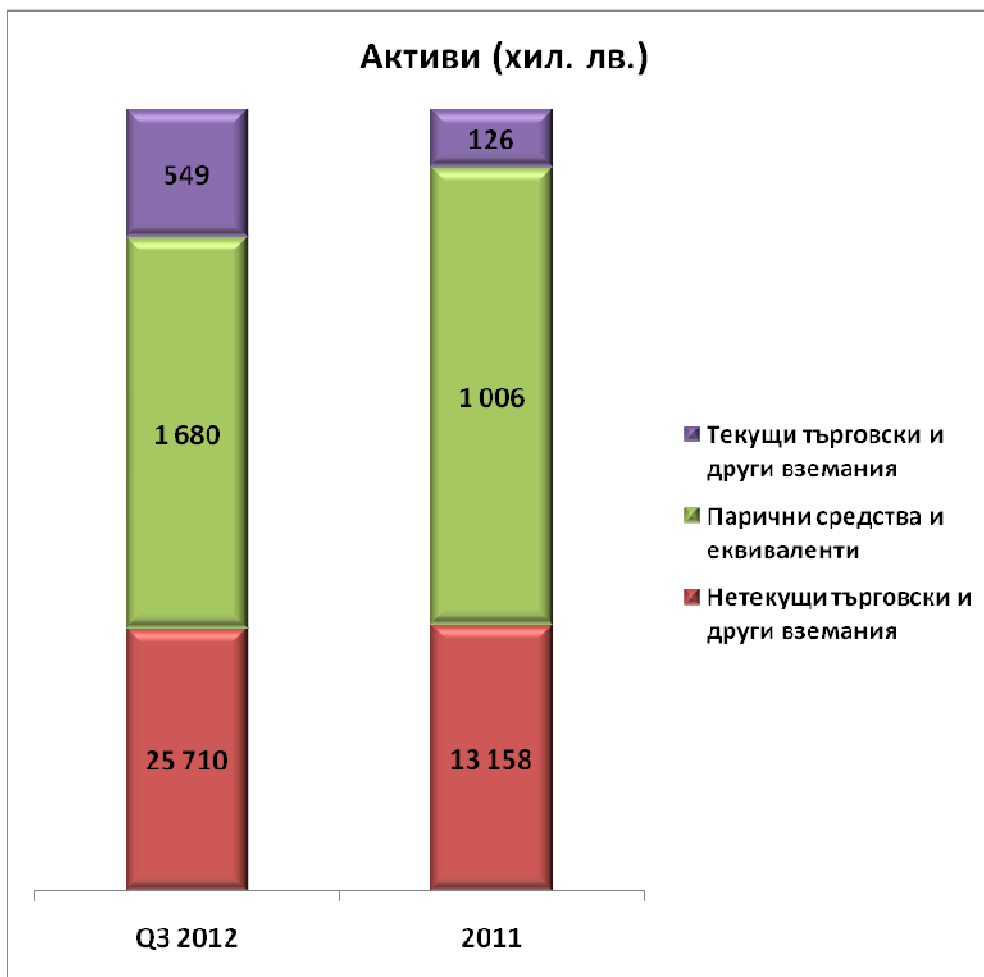
Поради спецификата на дейността си, а именно – секюритизация на вземания, Дружеството няма приходи от продажби. Финансовите приходи възлизат на 2 093 хил. лв., като от тях 1 905 хил. лв. представляват приходи от лихви по секюритизирани вземания. Разходите по икономически елементи на дружеството към 30 септември 2012 г. са в размер на 202 хил. лв., от които разходите за външни услуги са 155 хил. лв. Финансовите разходи са 776 хил. лв., от които 764 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 6 722 хил. лв.
 Рентабилността на собствения капитал е 16,59%.



Активите на Дружеството към края на третото тримесечие на 2012 г. възлизат на 27 939 хил. лв., като намаляват с 2,99 % спрямо 30.06.2012 г. Намалението се дължи главно на амортизацията на съществуващите вземания от портфейла.



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. Във връзка с взето решение на Редовното ОСА на дружеството от 29 юни 2012, на 6 август 2012 г. е сключен Рамков договор между „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ и „Енемона“ АД 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 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.
2. Във връзка с взето решение на Редовното ОСА на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ, проведено на 29.06.2012 г., за раздаване на паричен дивидент на акционерите, на 28 септември 2012 г. приключи изплащането на дивидента за 2011 г., гласуван на проведеното на 29 юни 2012 г. редовно годишно ОСА. След тази дата заявления и документи за изплащане на дивиденти се приемат в дружеството на адрес: гр.София, ул.“Коста Лулчев” № 20, ет. 3, като плащането ще се извършва на касата на дружеството при спазване на 5-годишния давностен срок.

25.10.2012 г.


/Деян Върбанов,
Изпълнителен директор/

