

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ” АДСИЦ
ЗА ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 г.

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

За периода април-май 2013 г. се наблюдава силно 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 85%. Формираната средна цена на акциите за периода бележи спад от 1,49% в сравнение с първо тримесечие на 2013 г. и достига 1.721 лева.

❖ **Търговия на регулиран пазар**

За отчетния период, оборотът с акциите на дружеството възлиза на 70 179,38 лева. Сделките са 21 като средномесечният им брой е 13.

	април 2013 г.	май 2013 г.	юни 2013г.	април - юни 2013 г.
Общо сделки	3	8	28	39
Общо изтъргувани акции	26 200	2 477	12 085	40 762
Средна цена	1.76	1.80	1.62	1.72
Обща сума на сключените сделки	46 119.70	4 451.46	19 608.21	70 179.37

Източник: www.infostock.bg

❖ Пазарна информация

Показатели	Описание	Стойност
Цена на акция към 30.06.2013 г.	-	1.850 лева
Балансова стойност на акция	Балансова сума/Брой емитирани акции	1.70 лева
Пазарна капитализация на „ФЕЕИ“ АДСИЦ	Пазарна цена * Брой емитирани акции	7 199 130.70 лева
P/E	Пазарна цена/Нетна печалба на акция	7.74
P/B	Пазарна цена/Балансова стойност на акция	1.088
EPS	Нетна печалба/Брой емитирани акции	0.239 лева

Изменение в цената и обема на изтъргваните акции през второ тримесечие на 2013 г.




Източник: www.infostock.bg

II. Преглед на дейността

ЗАКУПЕНИ ВЗЕМАНИЯ

През периода Дружеството не е закупувало вземания.

Към 30.06.2013 г. портфейлът на Дружеството включва общо 63 (шестдесет и три) 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	34	53.97%
До 5 години	12	19.05%
До 7 години	17	26.98%

В зависимост от типа Договор, размера на секюритизираното вземане и оставащия брой вноски за погасяване, Договорите в портфейла на „ФЕЕИ“ АДСИЦ към 30.06.2013 г. се разпределят както следва:

Тип основен договор	%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност с общини	99.59%
Договори за парично вземане	0.41%

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 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

Длъжник	Левски”, ОДЗ №4 „Слънце”, ОДЗ №6 „Г. Кунчева”, ОДЗ №7 „1-ви юни”, ОДЗ №8 „Зорница”, гр. Карлово – СРР част
Размер на вземането	Община Карлово 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.

8-мо 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.

9-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.

Делът на остатъчния размер на необслужваните вземания (със забава над 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 11.50%.

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

1-то вземане

№ на Договор	01.02.2012 г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг за подобряване на енергийната ефективност на сгради на “Енергомонтаж-АЕК” АД
Длъжник	“Енергомонтаж-АЕК” АД
Размер на вземането	1 555 969.38 лв.
Собственик на вземането	«Енемона» АД
Постъпления	83 месечни вноски
Цена на закупуване	993 276.72лв.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	11.12.2012 г.

Делът на остатъчния размер на просрочените вземания (със забава между 90 и 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 4.40%.

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

представяват 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 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.

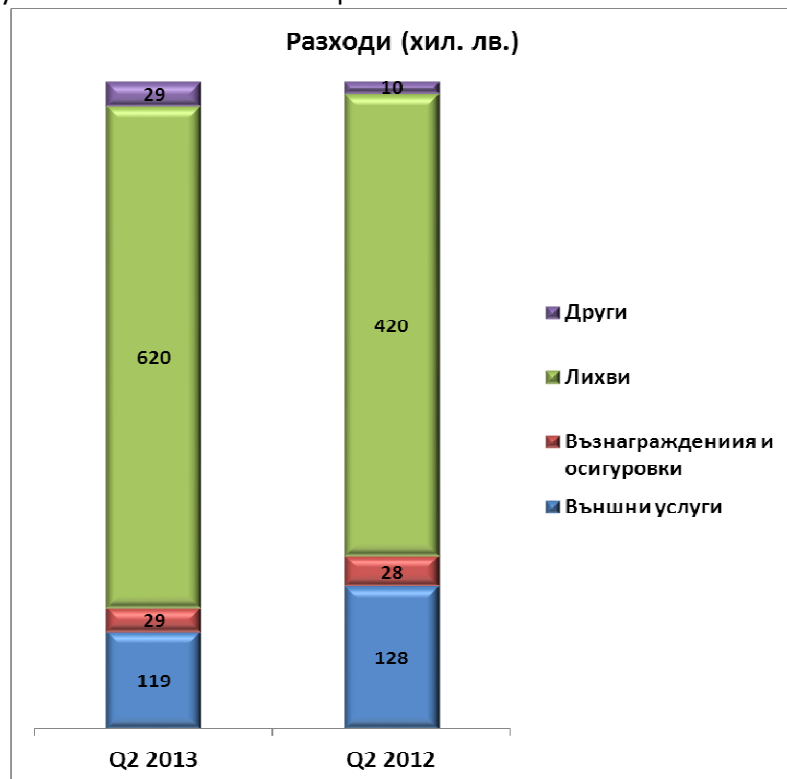
През периода дружеството няма необслужвани и просрочени вземания.

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

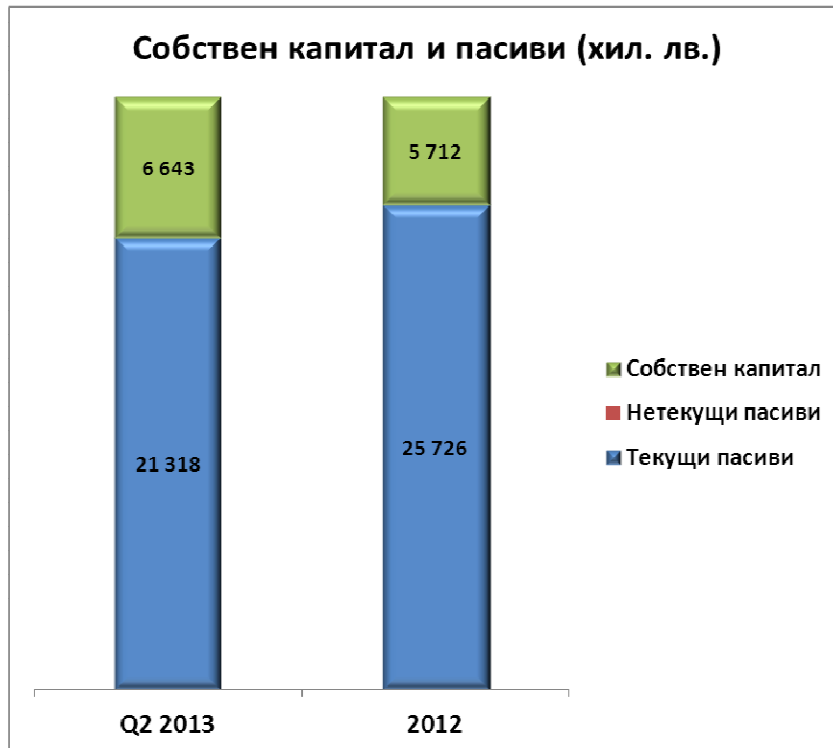
Няма събития през отчетния период които да оказват сериозно влияние върху резултатите във финансовия отчет на „ФЕЕИ“ АДСИЦ.

Финансовият отчет на Дружеството за второ тримесечие на 2013 г. показва нетен положителен финансов резултат в размер на 931 хил. лв., в сравнение с нетен положителен финансов резултат от 599 хил. лв. за второ тримесечие на 2012 г.

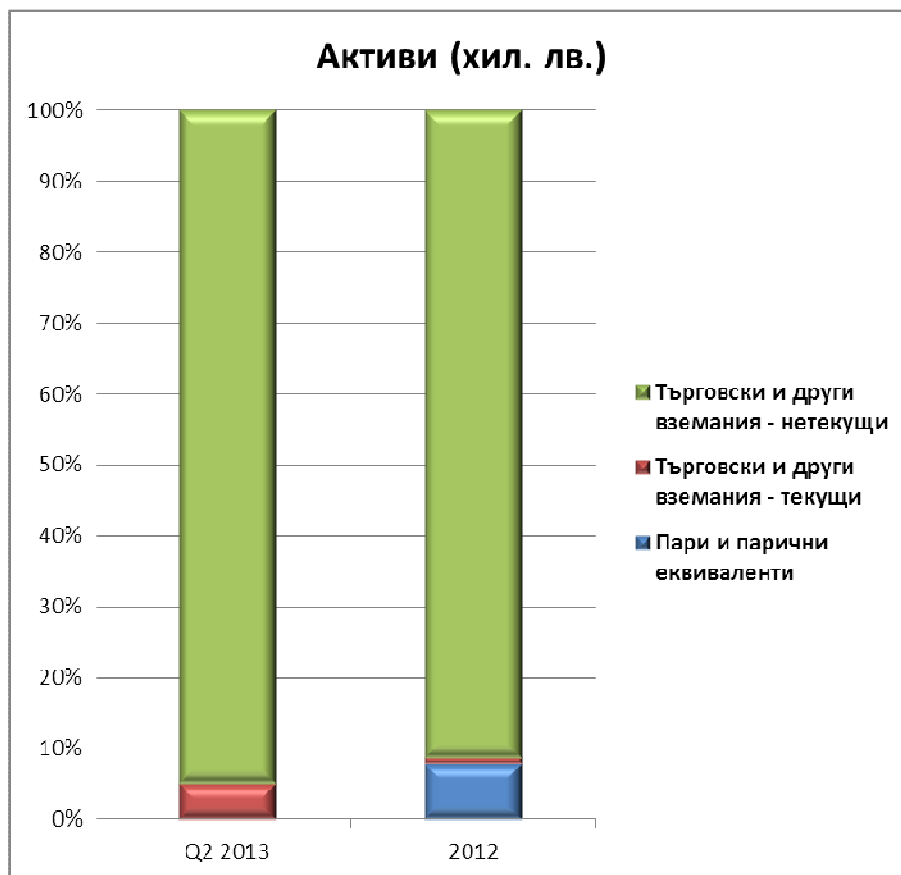
Поради спецификата на дейността си, а именно – секюритизация на вземания, Дружеството няма приходи от продажби. Финансовите приходи възлизат на 1 728 хил. лв., като от тях 1 670 хил. лв. представляват приходи от лихви по секюритизирани вземания. Разходите по икономически елементи на дружеството към 30 юни 2013 г. са в размер на 169 хил. лв., от които разходите за външни услуги са 119 хил. лв. Финансовите разходи са 628 хил. лв., от които 620 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 6 643 хил. лв. Рентабилността на собствения капитал е 14.01%.



Активите на Дружеството към края на второ тримесечие на 2013 г. възлизат на 27 961 хил. лв., като намаляват с 3,38% спрямо 31.03.2013 г. Намалението се дължи на липсата 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

На 27.06.2013 г. се проведе Редовно Годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството. На него бяха взети следните решения.

1. ОСА прие доклада за дейността на Дружеството през 2012г.;
2. ОСА прие отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2012г.;
3. ОСА прие годишния финансов отчет на Дружеството за 2012г. и доклада на регистрирания одитор;
4. ОСА прие предложението на СД за разпределение на печалбата за 2012г. както следва:
 - 947 235.36 лв. (90%) за дивиденди (0.2434 лв. на акция);
 - 105 248.37 лв. за Фонд „Резервен“.;
5. ОСА освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2012г.;

6. ОСА овласти Съвета на директорите и Изпълнителните директори на Дружеството за извършване на сделки по чл.114 от ЗППЦК с предмет прехвърляне на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв. за срок от една година и за сключване на допълнителни споразумения към тях;

7. ОСА овласти Съвета на директорите и Изпълнителните директори на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК с предмет предоставяне за ползване на офис площи за срок от три години;


8. ОСА прие доклада на Одитния комитет за 2012г.;

9. ОСА прие предложението на СД за промени в състава на Одитния комитет на Дружеството и определяне числеността, мандата и възнаграждението на членовете му;

10. ОСА прие препоръката на Одитния комитет и избра посочения от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2012г. в лицето на „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.

11. ОСА Прие предложената от СД Политика за формиране на възнагражденията.

29.07.2013 г.


/Деян Върбанов,
Изпълнителен директор/

