

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ” АДСИЦ
ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 г.

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

За периода октомври-декември 2011 г. се наблюдава ръст 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 се увеличава над два пъти. Формираната средна цена на акциите за периода бележи спад от 5,80% в сравнение с третото тримесечие на 2011 г. и достига 1.169 лева.

❖ **Търговия на регулиран пазар**

За отчетния период, оборотът с акциите на дружеството възлиза на 1 455,44 лева. Сделките са 10 като средномесечният им брой е 3,33. Средната цена на ценните книжа за периода е 1.169 лева и бележи спад от 18.54% спрямо четвърто тримесечие на 2010 г.

	октомври 2011 г.	ноември 2011 г.	септември 2011 г.	октомври- декември 2011 г.
Общо сделки	1 брой	2 броя	7 броя	10 броя
Общо изтъргувани акции	10 броя	200 броя	1 034 броя	1 244 броя
Средна цена	1.289 лева	1.244 лева	1.154 лева	1.169 лева
Обща сума на сключените сделки	12.89 лева	248.90 лева	1 193.65 лева	1 455.44 лева

Източник: www.infostock.bg

❖ **Пазарна информация**

Показатели	Описание	Стойност
Цена на акция към 31.12.2011 г.	-	1.100 лева
Балансова стойност на акция	Балансова сума/Брой емитирани акции	1.4409 лева
Пазарна капитализация на „ФЕЕИ” АДСИЦ	Пазарна цена * Брой емитирани акции	4 280 562.20 лева
P/E	Пазарна цена/Нетна печалба на акция	11.76
P/B	Пазарна цена/Балансова стойност на акция	0.7634
EPS	Нетна печалба/Брой емитирани акции	0.0935 лева

Изменение в цената и обема на изтъргуваните акции през четвърто тримесечие на 2011 г.





Източник: www.infostock.bg

II. Преглед на дейността

ЗАКУПЕНИ ВЗЕМАНИЯ

През периода дружеството е закупило следните вземания:

1-во вземане

№ на Договор	6/18.02.2010 г.
Предмет на Договора	Договор № 6 за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат и съпътстващи ремонтни работи за сградата на ОУ „Отец Паусий” — село 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
Стойност на вземането по оценка	199 087,06 лв.

Дата на сключване на сделка: 06.12.2011 г.

2-ро вземане

№ на Договор 24.06.2010 г.
 Предмет на Договора Договор за изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат за пакет от сгради: Детска ясла № 5 „Пролет”, Детска градина № 8 „Богра смяна” и сградата на ул. „България” № 12 (Община — град Добрич).

Длъжник Община град Добрич
 Размер на вземането 1 106 868,55 лв.
 Собственик на вземането «Енемона» АД
 Постъпления 69 месечни вноски
 Цена на закупуване 757 378,52 лв.
 Метод на оценка Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци

Стойност на вземането по оценка 757 378,52 лв.
 Дата на сключване на сделка: 06.12.2011 г.

3-то вземане

№ на Договор 22.04.2010г.
 Предмет на Договора Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат, за намаляване на енергийните разходи с гарантиран резултат на промишлени системи, собственост на „Тангем — В” ООД.

Длъжник „Тангем — В” ООД
 Размер на вземането 346 003,94 лв.
 Собственик на вземането «Енемона» АД
 Постъпления 36 месечни вноски
 Цена на закупуване 280 814,55 лв.
 Метод на оценка Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци

Стойност на вземането по оценка 280 814,55 лв.
 Дата на сключване на сделка: 06.12.2011 г.

Към 31.12.2011 г. в портфейла на Дружеството са общо 47 (четиридесет и седем) 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	23	48,94%

До 5 години	23	48,94%
До 7 години	1	2,13%

В зависимост от типа Договор, размера на секюритизираното вземане и оставащия брой вноски за погасяване, Договорите в портфейла на „ФЕЕИ“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. се разпределят както следва:

Тип основен договор	%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност с общини	97,16%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност в индустрията	1,22%
Договори за парично вземане	1,62%

За периода гружеството 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.

Делът на необслужваните вземания (със забава над 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 1,55%

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

1-во 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.

2-ро 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 просрочените вземания (със забава между 90 и 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 1,52%

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/нагрупуване на риска):

$$r = r1 + r2 + r3 + r4, \%$$

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 гаден 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.

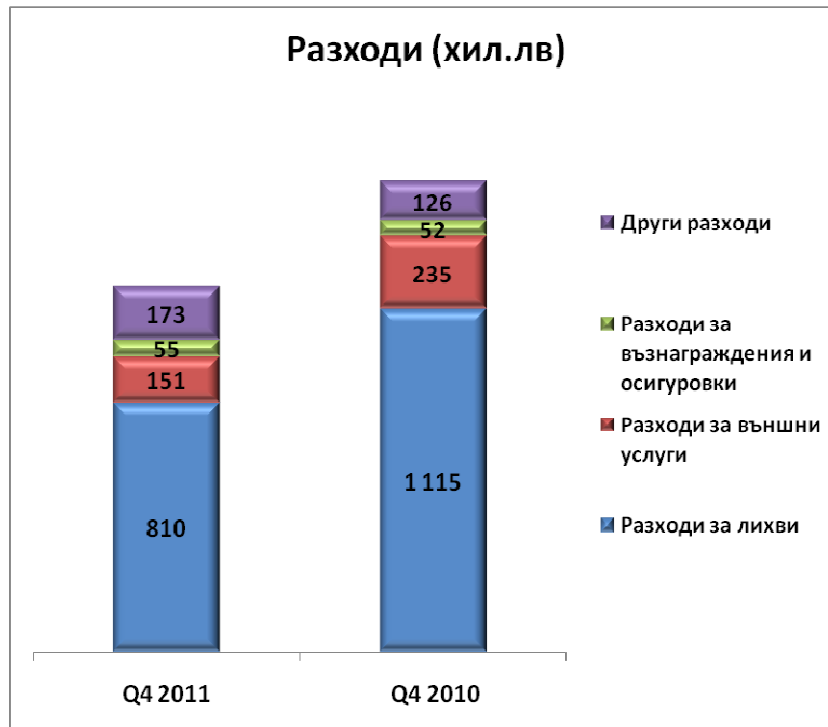
През периода дружеството няма необслужвани и просрочени вземания.

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 четвърто тримесечие на 2011 г. показва нетен положителен финансов резултат в размер на 364 хил. лв., в сравнение с нетен положителен финансов резултат от 42 хил. лв. за 2010 г..

Поради спецификата на дейността си, а именно — секюритизация на вземания, Дружеството няма приходи от продажби. Финансовите приходи възлизат на 1555 хил. лв., като от тях 1318 хил. лв. представляват приходи от лихви по секюритизирани вземания. Разходите по икономически елементи на дружеството към 31 декември 2011 г. са в размер на 288 хил. лв., от които разходите за външни услуги са 151 хил. лв. Финансовите разходи са 901 хил. лв., от които 810 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 5 607 хил. лв. Рентабилността на собствения капитал е 6.49%.

Активите на Дружеството към края на четвъртото тримесечие на 2011 г. възлизат на 14 290 хил. лв., като намаляват с 12.35 % спрямо 30.09.2011 г.



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

неблагополучия 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 регулиране 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 груги.

V. Друга информация

1. На свое заседание, проведено на 17 ноември 2011 г., СД на ФЕЕИ АДСИЦ, прие Правила относно вътрешната информация и вътрешните лица на дружеството. Документът е публикуван на корпоративната интернет-страница: www.eesf.biz.
2. С Решение 754-Е от 13 декември 2012 г. КФН отписа емисия корпоративни облигации, издадени от „Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ, с ISIN код BG2100041065 от 27.11.2006 г., в размер на 3 000 000 (три милиона) EUR, разпределени в 3 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми и лихвоносни облигации, с фиксиран купон в размер на 7.625% на годишна база, с номинална стойност 1 000 EUR всяка, с лихвени плащания на шестмесечен период, за срок на облигационния заем от 60 месеца, считано от 27.11.2006 г., с падеж 27.11.2011 г., да от водения Регистър по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.
3. Вследствие на взето решение на СД на дружеството на 06.12.2011 г. бе проведено ИОСА на дружеството на 13.01.2012 г. 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.

30.01.2012 г.



/Деян Върбанов,
Изпълнителен директор/