

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

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

За периода октомври-декември 2012 г. се наблюдава намаление 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 намалява с над 65%. Същевременно формираната средна цена на акциите за периода бележи ръст от 25,52% в сравнение с трето тримесечие на 2012 г. и достига 1.662 лева.

❖ **Търговия на регулиран пазар**

За отчетния период, оборотът с акциите на дружеството възлиза на 2 027,50 лева. Сделките са 8 като средномесечният им брой е 2,66.

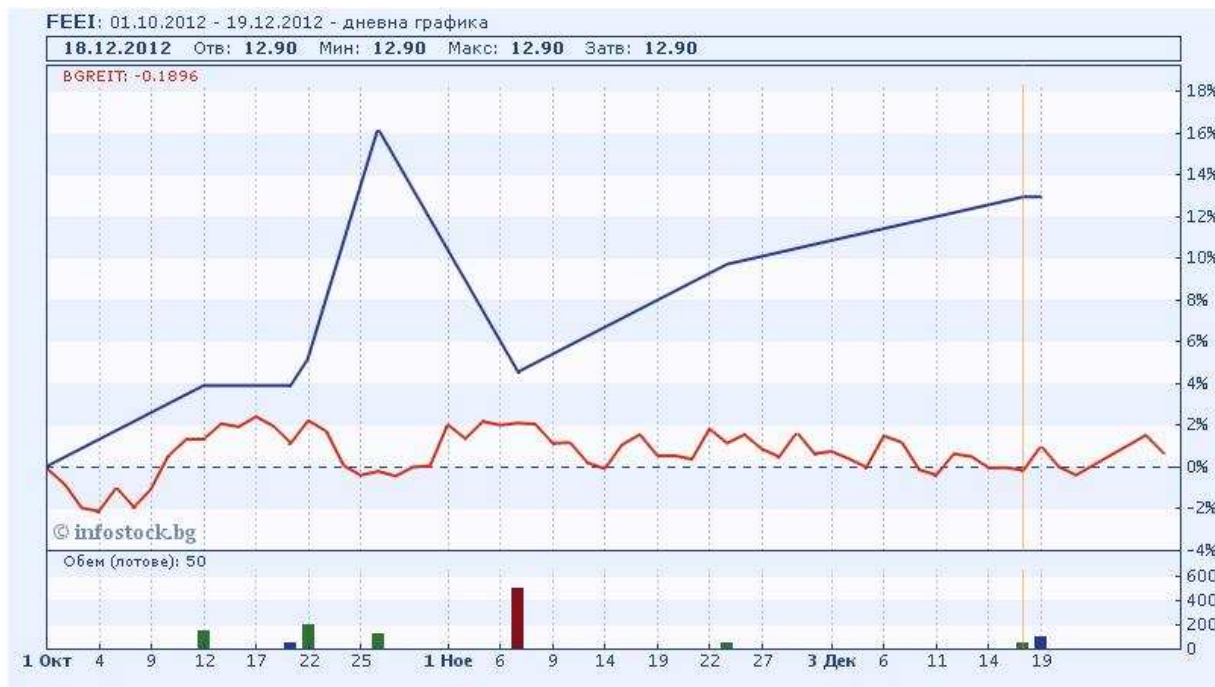
	октомври 2012 г.	ноември 2012 г.	декември 2012 г.	октомври - декември 2012 г.
Общо сделки	4	2	2	8
Общо изтъргувани акции	520	550	150	1 220
Средна цена	1,662	1,638	1,750	1,662
Обща сума на сключените сделки	864,00	901,00	262,50	2 027,50

Източник: www.infostock.bg

❖ Пазарна информация

Показатели	Описание	Стойност
Цена на акция към 31.12.2012 г.	-	1.750 лева
Балансова стойност на акция	Балансова сума/Брой емитирани акции	1.467 лева
Пазарна капитализация на „ФЕЕИ“ АД СИЦ	Пазарна цена * Брой емитирани акции	6 809 988.50 лева
P/E	Пазарна цена/Нетна печалба на акция	6.48
P/B	Пазарна цена/Балансова стойност на акция	1.193
EPS	Нетна печалба/Брой емитирани акции	0.27 лева

Изменение в цената и обема на изтъргуваните акции през четвърто 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
8	6 858 778,50 лв.	4 597 698,88 лв.

1-во вземане:

№ на Договор

Предмет на Договора

Длъжник

Размер на вземането

Собственик на вземането / Цедент

Договор от 26.03.2012г

Изпълнение на инженеринг за обследване на енергийна ефективност, проектиране и изпълнение на енергоспестяващи мерки по договор с гарантиран резултат за сградата на „Център за психично здраве д-р П. Станчев-Добрич“ ЕООД – гр. Добрич

„Център за психично здраве д-р П. Станчев-Добрич“ ЕООД

450 831.79 лв.

„Енемона“ АД

Цесионер „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ
Постъпления 55 месечни вноски
Цена на прехвърляне 345 478.13 лв.

2-ро вземане:

№ на Договор Договор от 12.06.2012г.
Предмет на Договора Изпълнение на инженеринг по договор с гарантиран резултат (ЕСКО договор) за сградата на корпус I на МБАЛ „Св. Иван Рилски - Разград” АД – Разград и съпътстващи ремонтни работи – ЕСКО част МБАЛ „Св. Иван Рилски - Разград” АД
Длъжник „Енемона” АД
Размер на вземането 1 694 700.95 лв.
Собственик на вземането / Цедент „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ
Цесионер „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ
Постъпления 82 месечни вноски
Цена на прехвърляне 1 152 749.88 лв.

3-то вземане:

№ на Договор Договор от 12.06.2012г.
Предмет на Договора Изпълнение на инженеринг по договор с гарантиран резултат (ЕСКО договор) за сградата на корпус I на МБАЛ „Св. Иван Рилски - Разград” АД – Разград и съпътстващи ремонтни работи - СРР част МБАЛ „Св. Иван Рилски - Разград” АД
Длъжник 359 658.15 лв.
Размер на вземането „Енемона” АД
Собственик на вземането / Цедент „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ
Цесионер „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ
Постъпления 82 месечни вноски
Цена на прехвърляне 244 642.39 лв.

4-то вземане:

№ на Договор Договор от 13.06.2012г.
Предмет на Договора Договор за обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строителни и ремонтни работи за сградата на общинска администрация – град Хасково” – ЕСКО част
Длъжник Община Хасково

Размер на вземането	1 349 482.98 лв.
Собственик на вземането / Цедент	„Енемона“ АД
Цесионер	„Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на прехвърляне	857 271.38 лв.

5-то вземане:

№ на Договор	Договор от 13.06.2012г.
Предмет на Договора	Договор за обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строителни и ремонтни работи за сградата на общинска администрация – град Хасково” – СРР част
Длъжник	Община Хасково
Размер на вземането	297 451.19 лв.
Собственик на вземането / Цедент	„Енемона“ АД
Цесионер	„Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на прехвърляне	188 958.42 лв.

6-то вземане:

№ на Договор	Договор 0000015 от 09.01.2012г.
Предмет на Договора	Договор за възлагане на малка обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат за сградата на ОУ „Христо Ботев, село Опан”
Длъжник	Община Опан
Размер на вземането	304 463.34 лв.
Собственик на вземането / Цедент	„Енемона“ АД
Цесионер	„Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ
Постъпления	81 месечни вноски
Цена на прехвърляне	207 992.91 лв.

7-мо вземане:

№ на Договор	Договор от 01.02.2012г.
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 / Цедент	„Енемона” АД
Цесионер	„Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ
Постъпления	83 месечни вноски
Цена на прехвърляне	993 276.72 лв.

8-мо вземане:

№ на Договор	Договор от 30.10.2012г.
Предмет на Договора	Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран резултат за сградите на МБАЛ „Свети Пантелеймон-Пловдив” ЕООД
Длъжник	МБАЛ „Свети Пантелеймон-Пловдив” ЕООД
Размер на вземането	846 220.72 лв.
Собственик на вземането / Цедент	„Енемона” АД
Цесионер	„Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ
Постъпления	84 месечни вноски
Цена на прехвърляне	570 679.57 лв.

Към 31.12.2012 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	33	39,29%
До 5 години	12	14,29%
До 7 години	18	21,43%

В зависимост от типа Договор, размера на секюритизираното вземане и оставащия брой вноски за погасяване, Договорите в портфейла на „ФЕЕИ” АДСИЦ към 31.12.2012 г. се разпределят както следва:

Тип основен договор	%
ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност с общини	99,52%
Договори за парично вземане	0,48%

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 Левски”, ОДЗ №4 „Слънце”, ОДЗ №6 „Г.

Длъжник	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
Община Борован
Длъжник
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 11,72%.

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.
Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка:	25.05.2009 г.

Делът на остатъчния размер на просрочените вземания (със забава между 90 и 180 дни) спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 0,14%.

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:

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

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.

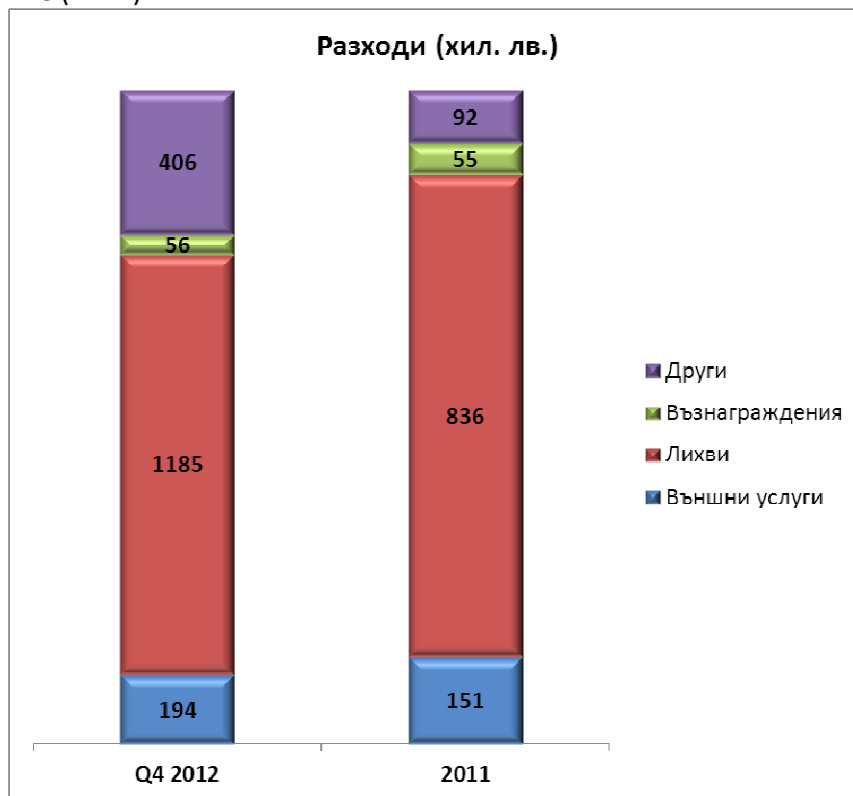
През периода дружеството няма необслужвани и просрочени вземания.

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

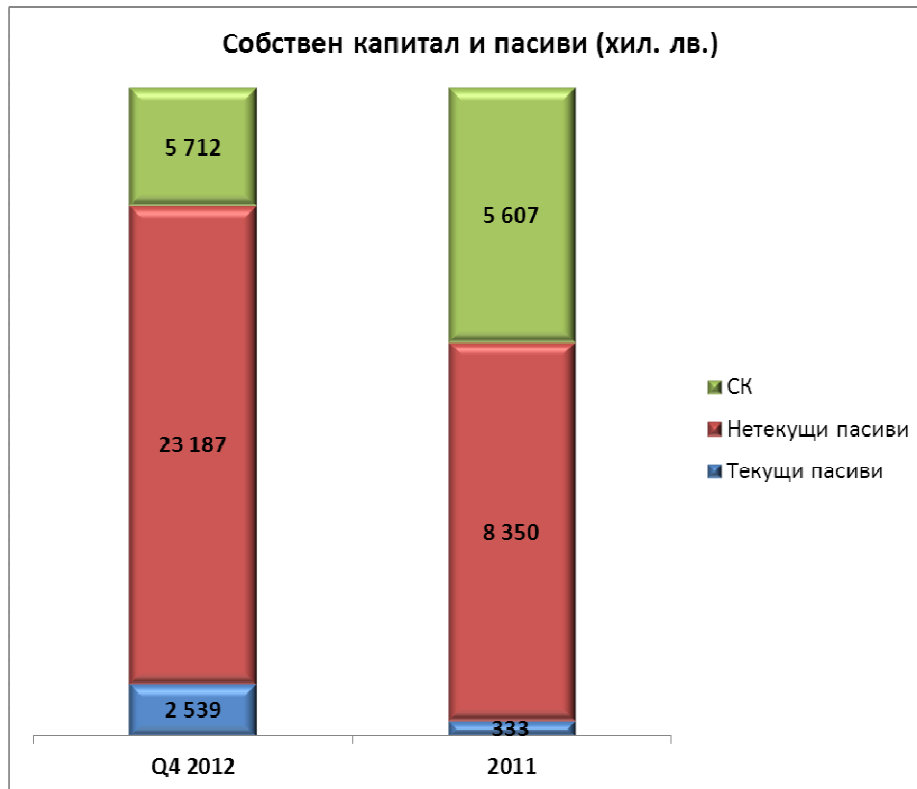
Няма събития през отчетния период които да оказват сериозно влияние върху резултатите във финансовия отчет на „ФЕЕИ“ АДСИЦ.

Финансовият отчет на Дружеството за четвърто тримесечие на 2012 г. показва нетен положителен финансов резултат в размер на 1 052 хил. лв., в сравнение с нетен положителен финансов резултат от 364 хил. лв. за четвърто тримесечие на 2011 г.

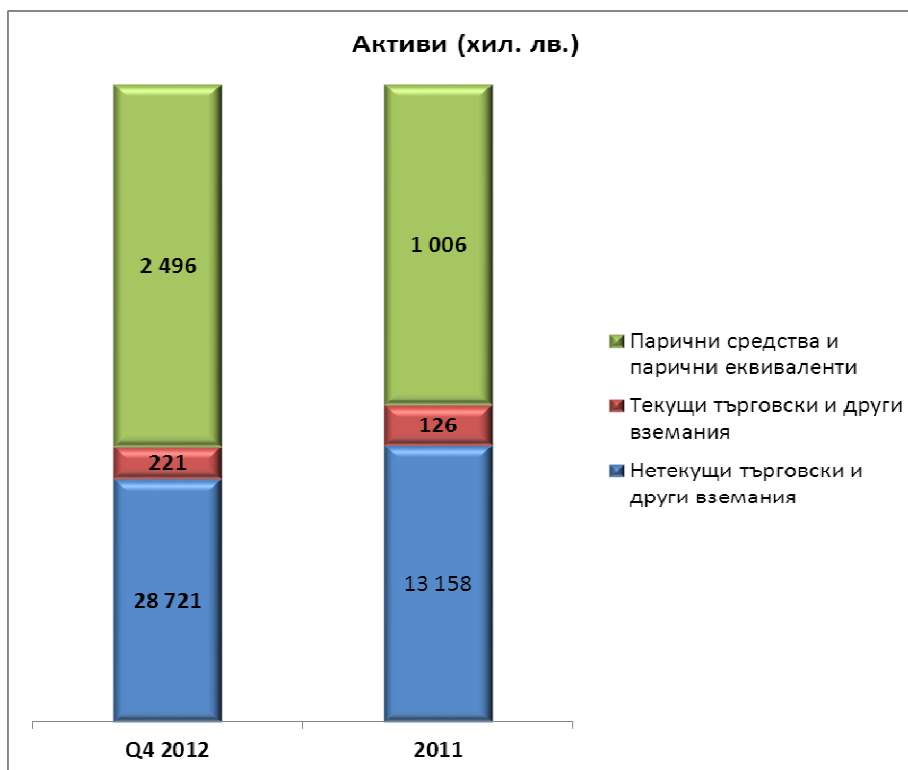
Поради спецификата на дейността си, а именно – секюритизация на вземания, Дружеството няма приходи от продажби. Финансовите приходи възлизат на 2 893 хил. лв., като от тях 2 648 хил. лв. представляват приходи от лихви по секюритизирани вземания. Разходите по икономически елементи на дружеството към 31 декември 2012 г. са в размер на 261 хил. лв., от които разходите за външни услуги са 194 хил. лв. Финансовите разходи са 1 580 хил. лв., от които 1 185 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 5 712 хил. лв. Рентабилността на собствения капитал е 18,42%.



Активите на Дружеството към края на четвърто тримесечие на 2012 г. възлизат на 31 438 хил. лв., като нарастват с 12,52 % спрямо 30.09.2012 г. Увеличението се дължи на секюритизацията на вземания в 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.

30.01.2013 г.



/Деян Върбанов,
Изпълнителен директор/