

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ” АДСИЦ
ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 г.

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

За периода Септември - Декември 2025 г. е извършвана търговията с акциите на „Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ на „Българска фондова борса – София” АД.

През 2025 г. е отчетено увеличение на капитала, като след него основният капитал към е в размер на 32,679 хил. лв., разпределен в 32 679 118 броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв

Дружеството е регистрирано като публично дружество. Неговите акции се търгуват на Българска фондова борса.

Към 31 Декември 2025 г. основни акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2025 % от капитала
КМ Грийн Енерджи Фонд АД	17,18
Нови Енергийни Източници АД	6,81
Павлекс-97 ЕООД	19,71
ФС ХОЛДИНГ АД	9,23
УПФ Съгласие	6,92
УПФ ЦКБ – Сила	6,98
Други юридически лица	32,80
Физически лица	0,37

Към 31 Декември 2025г. „ФЕЕИ” АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества.

Към 31 Декември 2025г., 156 376 броя акции на дружеството, собственост на Енемона АД, са предмет на заповест.

II. Преглед на дейността

„Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ” АДСИЦ разкрива публично периодична информация за своята дейност освен пред КФН, Българска Фондова борса – София АД (БФБ АД) и пред обществеността, чрез Бюлетин Investor.BG и на интернет страницата си – www.feei.eu/финансови-отчети/.

Към 31 Декември 2025г. не са настъпили съществени промени в дейността и структурата на управление на дружеството.

На 08.01.2014г. с Решение No23-Е Комисията за финансов надзор одобрява Проспект за публично предлагане на акции на Дружеството на до 15 656 688 (петнадесет милиона шестстотин петдесет и шест хиляди шестстотин осемдесет и осем) броя обикновени, поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1,80 лв.

Емисията се издава на основание на Решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 20.09.2013 г., съгласно чл.221, т.2 от Търговския регистър, чл.6 от ЗДСИЦ, чл.92, ал.1 от ЗППЦК и ал.1, т.1 от Устава на Дружеството.

Към 31 Декември 2014 Дружеството е отчетло увеличение на капитала в резултат от публичната емисия в размер на 563 хил.лв. от продажбата на 562 704 броя акции.

Отчетеният резерв от емисията на акции от увеличението на капитала към 31 Декември 2014 е в размер на 450 хил.лв.

На проведено редовно общо събрание на акционерите от 15.07.2014г се взема решение за разпределяне на обложената печалба от дейността за 2013г в размер на 953 612,04лв. както следва: 858 250,84 лв /90 % от печалбата/ - за дивиденди, а остатъкът в размер на 95 361,20 лв във Фонд „Резервен” на Дружеството.

На 03.12.2024г. с Решение No843-Е Комисията за финансов надзор одобрява Проспект за публично предлагане на акции на Дружеството на до 35 633 008 (тридесет и пет милиона шестстотин тридесет и три хиляди и осем) броя обикновени, поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1,20 лв.

През 2025 г. е отчетено увеличение на капитала, като след него основният капитал към е в размер на 32,679 хил. лв., разпределен в 32 679 118 броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв

Дружеството е регистрирано като публично дружество. Неговите акции се търгуват на Българска фондова борса.

ЗАКУПЕНИ ВЗЕМАНИЯ

Към 31 Декември 2025г Дружеството притежава 34 /тридесет и четири/ броя дългосрочни и краткосрочни вземания във връзка със секюритизация, по силата на договори за цесия с балансова стойност в размер на 35 616 хил. лв., класифицирани като „заеми и вземания”.

Движението на провизията за обезценка е представено в следващата таблица:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Салдо в началото на годината	5 191	5 385
Призната загуба от обезценка на вземания	-	-
Възстановена през годината	-	194
Салдо в края на годината	5 191	5 191

За периода в портфейла на дружеството са налични следните вземания, класифицирани като необслужвани:

1-во вземане

№ на Договор	№13.06.2011 г.	
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат за сградата на „МБАЛ – Пазарджик“ АД обединени в пакет и съпътстващи ремонтни работи – ЕСКО част	
Длъжник	„МБАЛ – Пазарджик“ АД	
Размер на вземането	1 838 182,67 лв.	
Собственик на вземането	“Енемона” АД	
Цена на закупуване	Постъпления	82 месечни вноски
	1 250 347,04 лв.	
	Метод на оценка	Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци
	Дата на сключване на сделка	
	26.04.2012 г.	

2-ро вземане

№ на Договор	№13.06.2011 г.	
Предмет на Договора	Изпълнение на инженеринг за енергоефективни мероприятия с гарантиран резултат за сградата на „МБАЛ – Пазарджик“ АД обединени в пакет и съпътстващи ремонтни работи – СРР част	
Длъжник	„МБАЛ – Пазарджик“ АД	
Размер на вземането	1 872 079,71лв.	
Собственик на вземането	“Енемона” АД	
	Постъпления	82 месечни вноски

Цена на закупуване	1 273 404,29 лв.
Метод на оценка	Метод на дискотиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка	26.04.2012 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 и възпитание на деца, лишени от родителски грижи” – село Борован
Обект	„Дом за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителски грижи” – село Борован
Длъжник	Община Борован;
Размер на вземането	203 406,14 лв.
Собственик на вземането	“Енемона” АД
Постъпления	равни месечни вноски и 1 изравнителна вноска
Цена на закупуване	151 966,89 лв.
Метод на оценка	Метод на дискотиране на очакваните парични потоци
Дата на сключване на сделка	22.04.2009 г.

4-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 дискотиране на очакваните парични потоци

Дата на сключване на сделка 29.03.2010 г.

5-то 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
Дата на сключване на сделка	13.3.2012 г.

6-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 – 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
Дата на сключване на сделка	26.04.2012 г.

7-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

Длъжник	„Юрий Гагарин” – село Малорад и ОДЗ „Иван Нивянин” – село Добролево – СРР част 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
Дата на сключване на сделка	26.04.2012 г.

При дружеството делът на вземанията е окачествен като необслужвани като спрямо общия остатъчен размер на вземанията е 9.00%. Всички необслужвани вземания са на съдебна фаза и не се обслужва над 360 дни.

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:

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

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.

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

Към 31 Декември 2025г дружеството притежава един актив с отчетна стойност 26 хил. лв. и нулева балансова стойност.

Към Декември 2025г дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

Към 31 Декември 2025 дружеството е отчело 750 хил. лв. финансови приходи от лихви.

Дейността на Дружеството е свързана със секюритизация на вземания.

Към 31 Декември 2025 г. заемите и вземанията на Дружеството са както следва:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Брутна сума на заеми и вземания	40 806	6 811
Провизия за обезценка	(5 385)	(5 385)
Възстановена обезценка	194	194
Заеми и вземания по договори за цесии	33 253	1 620
Търговски и други вземания, в т.ч. неустойки и лихви	2 363	923
Общо заеми и вземания	35 616	2 543

Заемите и вземанията са придобити по силата на договори за цесия с несвързани лица.

На 02 март 2012 Дружеството подписва нов договор за заем с ЕБВР на обща стойност 10 млн. евро. Според условията на договора, срокът за усвояване на средствата по заема е 3 март 2013, първото усвояване е в размер не по-малко от 1,000 хил. евро. Годишният лихвен процент по заема е фиксиран на 6.50%. Главницата ще се изплаща на 25 вноски, първата от които е 1,111 хил. евро, платима през месец март 2013, а останалите 24 са равни тримесечни вноски по 370 хил. евро. Крайната дата за изплащане на заема е 4 март 2019. Заемът се обезпечавя със залог на вземанията, секюритизацията на които се финансира със средства от заема.

Към 31 Декември 2025г. задължението на главницата по този заем към „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД (приемник на „КМ Грийн Енерджи Фонд“ АД, който от своя страна е приемник на ЕБВР съгласно договор за цесия), е погасено.

Текущият финансов резултат на Дружеството към 31 Декември 2025г. е печалба в размер на 523 хил. лв.

Доходът на една акция се изчислява на база на нетната печалба за разпределение и средно претегления през времето брой на обикновените безналични акции през отчетния период.

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Нетната печалба/загуба за акционерите на Дружеството	523 274	(42 000)

Средно претеглен брой на обикновени акции	<u>32,679,118</u>	<u>4,454,126</u>
Загуби на акция (в лева)	<u>(0.01)</u>	<u>(0.01)</u>

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. Ликвиден риск;
6. Оперативни рискове;

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:

- ✓ Поддържане на парични наличности;
- ✓ Застраховане на финансовия риск за новопридобитите вземания;
- ✓ Диверсификация на портфейла от вземания, чрез разширяване на обхвата на работа с различни като брой и обем институции и частни лица.

30.01.2026 г.

/Деян Цонев,
Изпълнителен директор/