

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

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

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

❖ **Търговия на регулиран пазар**

За отчетния период, няма търгуваем оборот с акциите на дружеството.

|                                     | Юли<br>2025 г. | Август<br>2025 г. | Септември<br>2025 г. | Юли – Септември<br>2025 г. |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------------------|
| Общо изтъргувани акции              | 1 930          | 550               | 1 315                | 3795                       |
| Средна цена (лв)                    | 1.000          | 1.210             | 1.200                | 1.136                      |
| Обща сума на сключените сделки (лв) | 1 930          | 666               | 1 578                | 4174                       |

❖ **Пазарна информация**

| Показатели                            | Описание                                 | Стойност               |
|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|
| Цена на акция към 30.09.2025 г.       | -                                        | <b>1,220 лева</b>      |
| Пазарна капитализация на „ФЕЕИ” АДСИЦ | Пазарна цена / Брой емитирани акции      | <b>39 868 524 лева</b> |
| P/E                                   | Пазарна цена/Нетна печалба на акция      | <b>- лева</b>          |
| P/B                                   | Пазарна цена/Балансова стойност на акция | <b>1.15 лева</b>       |

**Графично изобразяване на изменение в цената на изтъргуваните акции през третото тримесечие на 2025 г.**

**ФЕЕИ:** 01.04.2025 – 11.09.2025 - дневна графика  
**11.09.2025** Отв: **1.22** Мин: **1.22** Макс: **1.22** Затв: **1.22**



Източник: [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)

## 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](http://Investor.BG) и на интернет страницата си – [www.feei.eu/финансови-отчети/](http://www.feei.eu/финансови-отчети/).

През Септември 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 30 Септември 2025 г. основни акционери в Дружеството са:

| Акционер                    | 30.09.2025<br>% от<br>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 | 32,73 |
| Физически лица        | 0,44  |

Към 30 Септември 2025г. „ФЕЕИ“ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества.

Към 30 Септември 2025г., 156 376 броя акции на дружеството, собственост на Енемона АД, са предмет на заповест.

### ЗАКУПЕНИ ВЗЕМАНИЯ

Към 30.09.2025 г. в портфейла на дружеството са общо 34 (тридесет и четири) договора за вземания. Матуритетната им структура, е различна и се отнася индивидуално за всеки договор. Същата е съобразно времевата структура на падежните вноски, и е както следва:

| <b>Срочност</b>               | <b>Брой</b> | <b>%</b>      |
|-------------------------------|-------------|---------------|
| <b>До 1 години</b>            | <b>27</b>   | <b>91,00%</b> |
| <b>До 3 години</b>            | <b>0</b>    | <b>0,00%</b>  |
| <b>До 7 години</b>            | <b>0</b>    | <b>0,00%</b>  |
| <b>Падежирали и неплатени</b> | <b>7</b>    | <b>9,00%</b>  |

В зависимост от типа договор и размера, по-голяма част от вземанията са класифицирани като краткосрочни. Падежните вноски по договорите в портфейла на „ФЕЕИ“ АДСИЦ към 30.09.2025 г. се разпределят както следва:

| <b>Тип основен договор</b>                                        | <b>%</b>      |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>ЕСКО договори и договори за енергийна ефективност с общини</b> | <b>9,00%</b>  |
| <b>Договори в сферата на Енергетиката</b>                         | <b>1,00%</b>  |
| <b>Вземания от финансов характер</b>                              | <b>90,00%</b> |

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                                                                                                                                                                   |
| Постъпления                 | 82 месечни вноски                                                                                                                                                              |
| Цена на закупуване          | 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 дисконтиране 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,<br>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<br>потоци   | Метод на дисконтиране на очакваните парични<br>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<br>енергоефективни мероприятия с гарантиран<br>резултат и съпътстващи ремонтно-<br>възстановителни работи за сградата на ОУ „Св.Св.<br>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<br>потоци   | Метод на дисконтиране на очакваните парични<br>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<br>мероприятия с гарантиран резултат и<br>съпътстващи ремонтни работи за сградата на ОУ<br>„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 „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                                                                                                                                                                                                        |
| 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:

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

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:

**r<sub>1</sub>** - възвръщаемост на безрискова инвестиция;

**r<sub>2</sub>** - надбавка за общ риск / за страната, за отрасъл, за регион/;

**r<sub>3</sub>** - надбавка за специфичен риск;

**r<sub>4</sub>** - 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**

Събитията които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на „ФЕЕИ“ АДСИЦ, са:

През отчетния период – трето тримесечие на 2025 г., Дружеството е сключило 1 договор за цесия с Фронтекс Интернешънъл ЕАД – дата на договора 29.07.2025 г., цена – 32 795 хил.лв.

Финансовият отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2025 г. показва нетен положителен финансов резултат в размер на 131 хил. лв.

Поради спецификата на дейността си, а именно – покупко-продажба на вземания, Дружеството няма приходи от продажби. Другите приходи възлизат на 2 хил. лв.. Разходите по икономически елементи на дружеството към 30.09.2025 г. са в размер на 266 хил. лв., от които разходите за външни услуги са 153 хил. лв. Финансовите разходи са 353 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството в края третото тримесечие на 2025 г. е в размер на 35 188 хил. лв.

Активите на Дружеството към третото тримесечие на 2025 г. възлизат на 35 278 хил. лв., спрямо 2 639 хил. лв. към 30.09.2024 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. 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.

28.10.2025 г.

---

/Деян Цонев,  
Изпълнителен директор/