

Приложение №1  
към Протокол от  
заседание на СД от  
12.12.2011 г.

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

от Съвета на директорите на „Енемона” АД, гр. Козлодуй, по реда на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 на КФН

**ОТНОСНО:** *Целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Енемона” АД, насрочено за 16 януари 2012г.*

**Уважаеми Акционери,**

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на директорите (СД) на „Енемона” АД, гр. Козлодуй, в съответствие с разпоредбите на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Съгласно чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, настоящият доклад на СД на дружеството е част от материалите по дневния ред на извънредното ОСА на „Енемона” АД, насрочено за 16 януари 2012г. Мотивираният доклад е приет на заседание на СД на „Енемона” АД, проведено на 12 декември 2011 г.

Целта на Доклада е да запознае акционерите на „Енемона” АД със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, предложена за одобрение на извънредното ОСА на „Енемона” АД, насрочено за 16 януари 2012г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по т.1 от дневния ред, а именно – *Овластяване на СД и Изпълнителните директори на дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК с предмет предоставяне на обезпечение, изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант, на задължения на „Фонд за енергетика и енергийни*

# МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

*икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ по договор за кредит с Европейската Банка за Възстановяване и Развитие в размер до 10 000 000 евро за секюритизация на вземания, произтичащи от ЕСКО-договори.*

## ПАРАМЕТРИ НА СДЕЛКАТА

### 1. Предмет и условия на сделката

СД на „Енемона” АД предлага на ОСА да овласти СД и Изпълнителните директори на дружеството, в качеството си на мажоритарен собственик на „ФЕЕИ” АДСИЦ, да предостави обезпечение, изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант, на задължения на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ по договор за кредит с Европейската Банка за Възстановяване и Развитие в размер до 10 000 000 евро за секюритизация на вземания, произтичащи от ЕСКО-договори.

С предоставянето на обезпечение от страна на „Енемона” АД, изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант, дружеството ще обезпечи вземанията на Европейската Банка за Възстановяване и Развитие (ЕБВР) от кредитополучателя „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ („ФЕЕИ” АДСИЦ) – дъщерно дружество, над което „Енемона” АД има пряк контрол, притежавайки 88.97% от неговия капитал.

С цел намиране на финансиране за закупуване на нови вземания в сферата на енергийната ефективност, или т.н. ЕСКО – договори, „ФЕЕИ” АДСИЦ е предприело действия за осигуряване на заем в размер до 10 000 000 евро от ЕБВР, като през м. юли 2011 г. е подписало Мандатно писмо с банката, с което са започнали преговори по отпускането на нов кредит със срок на изплащане до 10 години.

Общите условия по кредита между ЕБВР и „ФЕЕИ” АДСИЦ са, както следва: **сума на главницата** - до 10 000 000 евро; **период на усвояване** – до 30.03.2013 г.; **срок на договора** - 7 години; **gratisен период** – 6 месеца; **погасителен план** – тримесечни вноски, платими през месеците март, юни, септември и декември; **годишен лихвен процент** – фиксиран за целия период на кредита, базиран на 3 месечен EURIBOR и определен към датата на сключване на договора за кредит; **такса ангажимент** –



## МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

0.50% върху неусвоената част от кредита; **такса усвояване** – 1.00% от договорената сума по кредита.

По време на процеса по водене на преговори, ЕБВР е изисквала следните обезпечения, като задължителни условия за отпускане на кредита: вписване на особен залог в полза на ЕБВР върху секюритизираните със средства от кредита вземания от „ФЕЕИ” АДСИЦ; вписване на първи по ред/особен залог в полза на ЕБВР на сметките на „ФЕЕИ” АДСИЦ в банката-депозитар, предназначени за усвояване и обслужване на кредита и за постъпленията от вноските по секюритизираните вземания със средства от кредита; **предоставянето на обезпечение, изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант от страна на „Енемона” АД на задълженията на „ФЕЕИ” АДСИЦ по договора за кредит.**

С оглед на горепосоченото, предоставянето на обезпечение, изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант от страна на „Енемона” АД на задълженията на „ФЕЕИ” АДСИЦ, е едно от основните и задължителни условията на ЕБВР за отпускане на кредит за закупуване на вземания. По силата на исканото от банката обезпечение (изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант), „Енемона” АД ще гарантира изпълнението от страна на „ФЕЕИ” АДСИЦ на всички задължения, произтичащи от договора за заем с размер на главницата до 10 000 000 евро.

3

ОСА на „Енемона” АД е органът, който следва да овласти СД и Изпълнителните директори на дружеството да сключат сделката и да извършат всички правни и фактически действия, необходими за нейното осъществяване, при спазване на решението на ОСА, Устава на дружеството и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

### **2. Страни по сделката**

**ПОРЪЧИТЕЛ, СОЛИДАРЕН ДЛЪЖНИК ИЛИ ГАРАНТ:** „Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, област Враца, ул. „Панайот Хитов” №1А. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 020955078. „Енемона” АД е мажоритарен собственик на „ФЕЕИ” АДСИЦ, притежавайки 88.97% от акциите с право на глас;

**КРЕДИТОР:** Европейската Банка за Възстановяване и Развитие (ЕБВР);

## МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

---

**ДЛЪЖНИК:** „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175050274.

### **УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.114, АЛ.5 ОТ ЗППЦК**

Заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25% от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25% от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по горната точка.

Съгласно чл. 114, ал. 8 от ЗППЦК, разпоредбата на ал. 1 не се прилага в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица.

Участието на заинтересувани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, в предложената за одобрение сделка, се обуславя от обстоятелството, че „ФЕЕИ” АДСИЦ, чиито задължения се обезпечават пред банката, е дъщерно дружество на „Енемона” АД и е част от икономическата ѝ група. Също така, в неговото управление и в управлението на „Енемона” АД участват едни и същи физически лица – Прокопи Дичев Прокопиев и Цветан Каменов Петрушков. На последно място, Дичко Прокопиев Прокопиев също се явява заинтересувано лице в качеството си на Мажоритарен собственик на Мажоритарния собственик на „ФЕЕИ” АДСИЦ - „Енемона” АД.



## МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

---

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА, заинтересуваните лица не могат да упражнят правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямащи право на глас, са следните:

- Дичко Прокопиев Прокопиев се явява заинтересувано лице съгласно чл.114, ал.5, т.2 и т.3, тъй като е Главен изпълнителен директор в „Енемона” АД и негов Мажоритарен собственик, което от своя страна е Мажоритарен собственик на „ФЕЕИ” АДСИЦ;
- Прокопи Дичев Прокопиев се явява заинтересувано лице съгласно чл.114, ал.5, т.3, тъй като е член на Съвета на директорите и в двете дружества;
- Цветан Каменов Петрушков се явява заинтересувано лице съгласно чл.114, ал.5, т.3, тъй като е Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите и в двете дружества;
- „Глобал Кепитъл” ООД се явява заинтересувано лице съгласно чл.114, ал.5, т.2 и т.3, тъй като Дичко Прокопиев е собственик на 96% от дружеството.

### ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и в интерес на всички, свързани с нея страни. При подписване на договор за кредит с ЕБВР, „ФЕЕИ” АДСИЦ ще получи парични средства, отпуснати от банкова институция, необходими за секюритизация на вземания, произтичащи от ЕСКО-договори. Осигуряването на кредитен ресурс за дъщерното на „Енемона” АД дружество е част от стратегията на ИГ Енемона за развитие на синергията между компаниите в нейната структура. Дружеството със специална инвестиционна цел е свързващ елемент във финансирането на ЕСКО договорите, изпълнявани от „Енемона” АД, осигурявайки бърза възвращаемост на вложените средства и свеж финансов ресурс за изпълнението на нови договори от компанията-майка. Чрез условието за предоставяне на обезпечение (изразяващо се в поемане на задължения от „Енемона” АД като поръчител, солидарен длъжник или гарант), ЕБВР ще има допълнителни гаранции и обезпечение, че ще си възстанови предоставените парични средства.

### ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ.114, АЛ.1 ОТ ЗППЦК

Договор за кредит между „ФЕЕИ” АДСИЦ и Европейската Банка за Възстановяване и Развитие в размер до 10 000 000 евро (19 558 300

## МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

---

лева), по който „Енемона” АД ще поеме задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант, представлява 10.79% от активите на „Енемона” АД към 31.12.2010 г. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния изготвен баланс към 30.09.2011 год. и последния одитиран баланс (31.12.2010 год.). Активите по баланс към 31.12.2010 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 181 338 хил.лв. По тази причина, описаната в настоящия доклад сделка подлежи на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото събрание на акционерите на компанията, тъй като в изпълнението ѝ за „Енемона” АД ще възникнат задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант в полза на заинтересувано лице, поради което в случая е относима разпоредбата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

### **ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО -** **„ЕНЕМОНА” АД**

За своята петгодишна история, „ФЕЕИ” АДСИЦ се превърна във водещо в България дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на вземания, със силен акцент върху закупуването на вземания в сферата на енергийната ефективност (ЕСКО–договори).

6

Средствата, които ще бъдат получени по банковия кредит в размер до 10 000 000 евро, са необходими за закупуване на нови вземания от „ФЕЕИ” АДСИЦ в сферата на енергийната ефективност, или т.н. ЕСКО – договори, изпълнени от „Енемона” АД. Приходите по тези договори се възвръщат с по-бавни темпове, тъй като погасителните вноски са разтеглени във времето. Това лишава „Енемона” АД от ликвидни средства, необходими за реализирането на нови ЕСКО – договори, за които е характерно вложенията да бъдат направени от инвеститора - „Енемона” АД, а да се изплащат от реализираните икономии за определен период от време след приключването на енергоефективните дейности. Във време на действаща финансово-икономическа криза и силно рестриктивни бюджети на възложителите в страната, събираемостта на вземанията е високорискова.

Осигуряването на банково финансиране на „ФЕЕИ” АДСИЦ е част от дългосрочната стратегия на ИГ Енемона за развитие на синергията между дружествата в групата. Дружеството със специална инвестиционна цел е свързващ елемент във финансирането на ЕСКО договорите, изпълнявани



## МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

---

от „Енемона” АД, осигурявайки бърза възвращаемост на вложените средства и свеж финансов ресурс за изпълняването на нови.

В един ликвиден и добре функциониращ капиталов пазар, присъщата стойност на една публична компания е пряко отразена в цената на търгуваните акции и произтичащата пазарна капитализация. Присъщата стойност на „Енемона” АД включва не само приходите на компанията сама по себе си, а и стойността на всяка една дъщерна компания, както и стойността на реализираните синергии, произтичащи от добрата интеграция на дружествата от икономическата група. От тази гледна точка, намирането на банково финансиране при изгодни условия за развитието на „ФЕЕИ” АДСИЦ, ще повиши рентабилността и ще подобри финансовата позиция на компанията, а оттам и на нейната стойност, което положително рефлектира и върху акционерите.

Този ефект ще бъде мултиплициран в допълнителни ползи за „Енемона” АД и нейните акционери. Ползите за акционерите в средносрочен план могат да бъдат реализирани и да се изразят по няколко начина: повишаване на стойността на акциите на „Енемона” АД (породено от по-добрата пазарна позиция и финансови резултати на дъщерното дружество и осигурения гарантиран дивидент, съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ), капиталови печалби при продажба на акции на фондов пазар, максимизиране на дивидентната доходност, висока рентабилност на инвестициите, повишаване на пазарната капитализация и стабилност на основните пазарни мултипликатори, респективно - висока бизнес оценка на компанията.


С оглед на гореописаното, Съветът на директорите на „Енемона” АД, гр. Козлодуй, счита, че описаната в настоящия доклад сделка е в интерес на дружеството. В тази връзка, СД предлага на ОСА да овласти СД и Изпълнителните директори на дружеството, в качеството си на мажоритарен собственик на „ФЕЕИ” АДСИЦ, да предостави обезпечение, изразяващо се в поемане на задължения като поръчител, солидарен длъжник или гарант, на задължения на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ по договор за кредит с Европейската Банка за Възстановяване и Развитие в размер до 10 000 000 евро за секюритизация на вземания, произтичащи от ЕСКО-договори.


## МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД


---

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:


Общото събрание овластява Съвета на Директорите по своя преценка да договори условията, за които събранието не се е произнесло.


1. Дичко Прокопиев Прокопиев   
Председател на Съвета на Директорите;


2. Цветан Каменов Петрушков   
Зам. Председател на Съвета на  
Директорите;

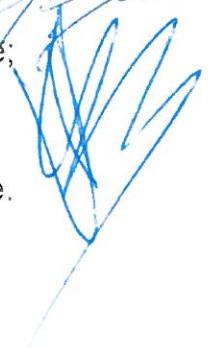
3. Людмил Иванов Стоянов   
Зам. Председател на Съвета на  
Директорите;

4. Прокопи Дичев Прокопиев   
Член на Съвета на Директорите;

5. Илиан Борисов Марков   
Член на Съвета на Директорите;

6. Маргарита Иванова Динева   
Член на Съвета на Директорите;

7. Георги Замфиров Горанов   
Член на Съвета на Директорите;

8. Иван Димитров Петров   
Член на Съвета на Директорите.