

Приложение № 3

към Протокол от  
заседание на СД от  
20.06.2013 г. по т.13

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

по чл.114а от ЗППЦК за целесъобразността и условията на  
сделките по чл.114, ал.1 ЗППЦК



Уважаеми Акционери,

Целта на настоящия Доклад е да запознае акционерите на „Енемона” АД, гр. Козлодуй със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, предложени за одобрение от Общото събрание на акционерите, насрочено за 25 юли 2013 г., с оглед вземане на информирано решение по точка 13 от Дневния ред, а именно – овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителните директори на „Енемона” АД да сключи с „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ Рамкови Договори с предмет - Прехвърляне на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв. за срок от една година и за сключване на Допълнителни Споразумения към тях.

1

### I. ПАРАМЕТРИ ПО ДВАТА РАМКОВИ ДОГОВОРА С „ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ” АДСИЦ

#### 1. Предмет на сделката:

**Рамков договор за покупко – продажба (цесия)** на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв., произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи – строително – ремонтни работи, платими на равни месечни вноски, падежът на първата вноска по които следва да настъпи не по – рано от 1 месец след сключване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, а падежът на последната вноска по всяко едно от които следва да настъпва не по – късно от 96 (деветдесет и шест) месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане.

и

**Рамков договор за покупко – продажба (цесия)** на настоящи и бъдещи вземания в размер до 30 000 000 лв., произтичащи от Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи – строително – ремонтни работи, платими на равни месечни вноски, падежът на първата вноска по които следва да настъпи не по – рано от 1 месец след сключване на споразумение за прехвърляне на

# МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

---

съответното вземане, а падежът на последната вноска по всяко едно от които следва да настъпва не по – късно от 96 (деветдесет и шест) месеца след подписване на споразумение за прехвърляне на съответното вземане, които вземания следва да бъдат закупени със средства, придобити от “Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София, по силата на договор за заем, сключен между “Фонд за енергетика и енергийни икономии- ФЕЕИ” АДСИЦ, гр. София и Европейската банка за възстановяване и развитие.

## **2. Страни по сделката:**

**Продавач (ЦЕДЕНТ) – “Енемона” АД, със седалище и адрес на управление:** гр. София, р-н Слатина, ж.к. “Гео Милев”, ул. «Коста Лулчев» № 20. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 020955078.

**Купувач (ЦЕСИОНЕР) - „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ,** със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, ж.к. “Гео Милев”, ул. “Коста Лулчев” № 20, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175050274.

## **3. Основни параметри по двата Договора:**

Стойност – до 30 000 000 лева за всеки един Рамков Договор;

Дисконтов процент за Общини – 8,00 % - 18,60 % /за общини/дружества с държавно участие/;

Дисконтов процент за частни фирми – 8,10 % - 18,70 % /за частни фирми/;

Цената на всяко от вземанията, предмет на прехвърляне по този Договор, следва да отговаря на критериите, посочени в Приложение към този Договор и да не бъде по ниска или по – висока от стойностите, определени в това Приложение, което е неразделна част от Договора;

Срок – 12 месеца до 96 месеца;

Неустойка – при забава на плащанията, е предвидена неустойка в размер на 0,5 % от стойността на неизплатената сума за всеки просрочен ден, но не повече от 8 % от нея.

## **4. Цел на оценката:**

Целта на оценката е да определи параметрите за справедливата пазарна стойност на вземания по тези Договори в размер до 30 000 000 лева за всеки един Рамков Договор, които ще възникнат в резултат на Договори за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително-ремонтни работи (Основни Договори).

В Основните Договори ще бъдат описани падежа и броя на вноските по него, длъжника по вземането, цената, която ще бъде определена на базата на пазарна оценка, изготвена от независим оценител и срока за изплащане.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия с Протокол от свое заседание от 19 май 2013 г., за определяне на индикативните параметри за справедливата пазарна стойност на вземанията от независим Оценител.

Изведените показатели в изготвената Оценка ще имат индикативен характер и ще служат за ориентир при вземане на решение от Управляващите лица на Дружеството при сключване на конкретни Договори за продажба на всяко едно вземане.

Оценката е извършена от Цено Георгиев Цонев – Лицензиран оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ с Рег. № 500100436 от 14.12.2009 г. за оценка на финансови активи и финансови институции, издаден въз основа на Лиценз № 10457/2004 г., издаден от Агенция за приватизация.

## **5. Цена на сделката:**

### **5.1. Използвани подходи и методи за оценка**

При настоящата оценка е приложен подход на база на доходите, чрез използване на Метод на дисконтиране на очакваните парични потоци.

### **5.2. Определяне нормата на дисконтиране**

Дисконтовият фактор се формира по метода на натрупването /build up/ и има следните компоненти:

- Безрискова възвращаемост, която се определя от лихвения процент на дългосрочните държавни облигации;
- Премия за общ риск, отразяващ очакванията и възможностите на пазара за поемане на подобни инвестиции. Компонентът е свързан с активността на съответния отрасъл;
- Премия за специфичен риск, която се определя от индивидуалните характеристики на оценявания обект и тясната му специализация.

# МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

**Заклучение за справедлива стойност на оценяваното вземане към 23 май 2013 година.**

	I вариант	II вариант
Дисконтов процент	8,01 %	18,11 %
Месечна вноска	2 500 000 лева	312 500 лева
Брой вноски	12	96
Обща стойност на вноските (сумарна стойност на продадено вземане/вземания по всеки от предложените Рамкови Договори)	30 000 000 лева	30 000 000 лева
Настояща справедлива пазарна стойност (цена на продажба на вземане след дисконтиране)	28737928 лева	15790850 лева

4

**Подробна информация относно начина на оценяване може да получите от изготвената Оценка и от Приложенията към нея, неразделна част от Материалите по Дневния ред.**

### **5.3 Ефективна дата на оценката**

Датата на приключване на Доклада за оценка на Рамков Договор за продажба на вземане е 23 май 2013 г.

### **6. Лица, в чиято полза се сключва сделката**

Сделката е в полза и на двете страни. Конкретно ползата за публичното дружество „Енемона” АД е описана по-долу.

## **ОПИСАНИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНОСТТА, СЪГЛАСНО ЧЛ.114, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК**

# МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

**„Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 6 от ЗППЦК спрямо „Енемона” АД, тъй като:**

- **„Енемона” АД притежава 3 462 201 броя акции или 88.97% от капитала му;**
- **Също така, Дичко Прокопиев Прокопиев се явява заинтересувано лице в качеството си на Мажоритарен собственик на Мажоритарния собственик на „ФЕЕИ” АДСИЦ - „Енемона” АД;**
- **Заинтересувани лица се явяват още Прокопи Дичев Прокопиев и Цветан Каменов Петрушков, в качеството си на членове на управителния орган на дъщерното дружество, които са и акционери в „Енемона” АД.**

Сделките, ако бъдат извършени в пълен размер – 60 000 000 лева, с така избрания контрагент - заинтересувано лице, представляват 40.10% от активите на „Енемона” АД към 31.12.2012г. и подлежат на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото събрание на акционерите на Компанията, тъй като попадат в кръга на стойностите, посочени в чл. 114, ал.1, т. 1, б.”б” и точки 3 и 7 от ЗППЦК. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния изготвен баланс към 31.03.2013 год. и последния одитиран баланс (31.12.2012 год.). Активите по баланс към 31.12.2012 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 149 643 хил.лв.

5

## **Право на глас в ОСА**

**Съгласно чл.114а, ал.4 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА, заинтересуваните лица не могат да упражнят правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямаци право на глас, са следните:**

- **Дичко Прокопиев Прокопиев;**
- **Прокопи Дичев Прокопиев;**
- **Цветан Каменов Петрушков;**
- **„Глобал Кепитъл” ООД.**

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

**Бизнес – линията на „Енемона” АД, свързана със сферата на енергийната ефективност, е от дейностите, чийто приходи се възвръщат с по-бавни темпове, тъй като погасителните вноски са разсрочени във времето. Това лишава Компанията от ликвидни средства, необходими за реализирането на нови ЕСКО – Договори, за които е характерно вложенията да бъдат направени от**

# МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

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 общински бюджети, събираемостта на вземанията е високо рискова.

Сключването на двата Рамкови Договора ще позволи на „Енемона” АД по-гъвкаво управление на паричния поток, като същевременно ще може веднага след приключване на Договор за изпълнение на инженеринг с гарантиран енергоефективен резултат и съпътстващи строително – ремонтни работи да продава вземането и веднага да възстановява до голяма степен сумата на инвестицията, минимизирайки риска от неплатежеспособност на Възложителя и забавя на дължимите месечни вноски.

По този начин, отчитайки стойността на парите във времето, „Енемона” АД ще съкрати периода на възстановяване на вложените средства в незначителен срок от подписване на ЕСКО Договори.

Също така, ще бъде оптимизирана административната и оперативна дейност на „Енемона” АД при сключването на конкретните Основни Договори по извършваните цесии.

6

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

## ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Дичко Прокопиев Прокопиев  
Изпълнителен директор  
Председател на Съвета на директорите



2. Богдан Дичев Прокопиев  
Заместник-председател на Съвета  
на директорите



# МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

---

3. Емил Кирилов Манчев

Член на Съвета на директорите



4. Маргарита Иванова Динева

Член на Съвета на директорите



5. Николай Филипов Филчев

Член на Съвета на директорите

