

РЕШЕНИЕ

№ Л- 336
от 23.08.2010 г.

ДЪРЖАВНАТА КОМИСИЯ ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

на закрито заседание на 23.08.2010 г., след преглед на приложените документи по преписка №60/2009 г., образувана по заявление с вх. № Е-ЗЛР-Л-66/ 16.11.2009 г. “Риал Стейтс” ЕООД за издаване на лицензия за дейността “производство на електрическа енергия” преди изграждане на енергийния обект и събраните данни от проведеното на 03.08.2010 г. открито заседание по преписката, установи следното:

Преписка № 60 от 2009 г. е образувана по заявление с вх. № Е-ЗЛР-Л-66/ 16.11.2009 г. на “Риал Стейтс” ЕООД за издаване на лицензия за производство на електрическа енергия преди изграждане на енергийния обект, на основание чл. 39, ал. 1, т.1 и ал. 3 от Закона за енергетиката (ЗЕ) и чл.11, ал. 1, т. 1, във връзка с чл. 19, ал. 1 от Наредбата за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ).

При преценката на основателността на заявлението за издаване на лицензия за дейността “производство на електрическа енергия” комисията, по силата на чл. 40, ал. 1, т.1 от ЗЕ, следва да установи дали заявителят е юридическо лице, регистрирано по Търговския закон, както и дали притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на лицензионната дейност.

“Риал Стейтс” ЕООД е търговец по смисъла на чл. 1, ал. 2, т. 1 от Търговския закон, и е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност, със седалище и адрес на управление: България, град София 1000, област София (столица), община Столична, район Триадница, ж.к. „Гоце Делчев”, ул. „Славовица”, № 17, ет. 1, ап. 3, ЕИК 112633304, видно от представеното от заявителя Удостоверение изх. № 20091005114419/05.10.2009 г., издадено от Агенцията по вписванията при Министерството на правосъдието.

Следователно заявителят отговаря на изискванията на чл. 40, ал. 1 от ЗЕ да бъде юридическо лице, регистрирано по Търговския закон.

Дружеството е с предмет на дейност : *посредническа дейност при търговия с недвижими имоти; вътрешно и външнотърговска дейност на едро и дребно; покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни физически или юридически лица в страната или в чужбина; дистрибуторски, комисионни и спедиционни сделки, транспортни услуги-леки и товарни в страната и чужбина; складови и лицензионни сделки; хотелиерство, ресторантьорство, рекламни, туристически, информационни, програмни, импресарски, счетоводни или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг, производство и продажба на селскостопанска продукция, както и всяка друга, незабранена от закона дейност.*

Капиталът на дружеството е в размер на 5 000 лева, разпределен на 100 (сто) равни дяла, всеки един по 50 (петдесет) лева, изцяло собственост на Петрана Георгиева Пайтакова.

“Риал Стейтс” ЕООД се управлява и представлява от Петрана Георгиева Пайтакова. За представител, който да представлява юридическото лице в отношенията му с ДКЕВР е упълномощена Гинка Николова Върбакова.

Видно от представената оригинална декларация от управителя на “Риал Стейтс” ЕООД, Петрана Георгиева Пайтакова се установява, че същата не е лишена от правото да упражнява търговска дейност и не е осъждана с влязла в сила присъда за престъпление против собствеността или против стопанството. От представените оригинални декларации от Петрана Георгиева Пайтакова, в качеството ѝ на управител на “Риал Стейтс” ЕООД и Удостоверение, изх. № 20091103144956/03.11.2009 г. от Търговския регистър на Агенцията по вписванията при Министерството на правосъдието се установява, че дружеството не е обявено в несъстоятелност, не е в производство за обявяване в несъстоятелност, не е в ликвидация, не му е отнемана лицензия за дейността производство на електрическа енергия, както и не му е отказвано издаването на лицензия за същата дейност.

Следователно издаването на лицензия няма да е в противоречие с чл. 40, ал. 4, т. 1 - 3 от ЗЕ и чл. 13, ал. 2, т. 3, букви „а” и „б” от Наредбата за лицензиране на дейностите в енергетиката.

В хипотезата на издаване на лицензия преди да е изграден енергийния обект, с който ще се осъществява лицензионната дейност, изискването заявителят да има вещни права върху този енергиен обект, съгласно чл. 40, ал. 2 от ЗЕ, трябва да е налице към момента на започване на лицензионната дейност. Съгласно чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ, при въвеждане в търговска експлоатация на енергийния обект, лицензиантът е длъжен да представи пред комисията документи, сред които и такива, доказващи правото на собственост, съответно ограниченото вещно право на ползване върху обекта, с който ще се осъществява лицензионната дейност.

От представените към заявлението документи е видно, че проектът предвижда изграждане на фотоволтаичен парк в района на местност „Сакарджа”, с. Априлци и с. Сбор, община Пазарджик с обща инсталирана мощност 60 MW, разположен върху терен от 1 940 000 кв.м. с придобити документи за собственост, както следва:

- ПИ № 001004 – с площ 390.872 дка. в землището на с. Априлци, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 002001 – с площ 68.883 дка. в землището на с. Априлци, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 115002 – с площ 133.852 дка. в землището на с. Сбор, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 115001 – с площ 56.393 дка. в землището на с. Сбор, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 107001 – с площ 146.913 дка. в землището на с. Сбор, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 106001 – с площ 61.119 дка. в землището на с. Сбор, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 105001 – с площ 386.966 дка. в землището на с. Сбор, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 112009 – с площ 697.775 дка. в землището на с. Сбор, придобит съгласно договор от 04.07.2008 г.; ПИ № 075002 – с площ 4.900 дка. в землището на с. Априлци, придобит съгласно Нотариален акт № 125/24.09.2008 г.; ПИ № 0740011 – с площ 14.699 дка. в землището на с. Априлци, придобит съгласно Нотариален акт № 9/26.05.2009 г.;

Описаният терен има одобрен Подробен устройствен план (ПУП) и извършена процедура в Министерство на земеделието и храните за утвърждаване на площадка за проектиране и промяна предназначението на утвърдената площадка.

Съгласно представения от “Риал Стейтс” ЕООД график със сроковете на строителство на проекта (приложение № 1), изграждането на фотоволтаичната централа „Априлци”, ще бъде извършено, както следва:

- **Първи етап** – изграждане на присъединителна подстанция и
 - изграждане на 40 MW фотоволтаични панели със срок на въвеждане в експлоатация месец 12.2012 г.;
- **Втори етап** - изграждане на 20 MW фотоволтаични панели със срок на въвеждане в експлоатация месец 12.2014 г.

“Риал Стейтс” ЕООД е поискало срокът на лицензията за производство на електрическа енергия от фотоволтаични панели с нови съоръжения и обща мощност 60 MW да бъде 35 (тридесет и пет) години.

Направеното искане е обосновано с мотивите, че носещите конструкции и кабели са нови доставки, като основните дълготрайни елементи имат времеви ресурс, който се оценява на 35 години. Останалите компоненти и фотоволтаични елементи имат експлоатационен ресурс от 25 години. Електрическите инсталации и системите за контрол и автоматика имат срок на използваемост 10-12 години и подлежат на подмяна. От друга страна, веднъж установени, изградените строителни конструкции следва да се използват максимално, за да не се налага извършване на допълнителни строителни и/или демонтажни работи.

Основните дълготрайни материални активи на парка имат времеви ресурс 25 години. Предвид на това и в съответствие с разпоредбата на чл.11, ал.2 от НЛДЕ, ДКЕВР счита, че срокът на лицензията следва да е 25 години. От друга страна лицензиантът има право на основание чл.56, ал.1, т.1 от ЗЕ, във вр. с чл.63, ал.1 от НЛДЕ да подаде заявление за продължаване срока на издадената лицензия.

“Риал Стейтс” ЕООД е представило инвестиционно предложение за изграждане на енергиен обект за производство на електрическа енергия от фотоволтаични модули (централя) с обща инсталирана мощност 60 MW, която се намира в землищата на с. Априлци и с. Сбор, местност „Сакарджа” община Пазарджик. Тази мощност ще бъде изградена на два етапа: изграждане на 40 MW фотоволтаични панели със срок на въвеждане в експлоатация месец декември 2012 г. и изграждане на 20 MW фотоволтаични панели със срок на въвеждане в експлоатация месец декември 2014 г.

За осъществяване на проекта са избрани високоефективни, устойчиви на външни влияния, фотоволтаични модули произведени от Sharp Corporation, Япония, като всеки модул има следните характеристики:

- максимална мощност от - 110Wp при тип NA –F110;
- тегло – 19 kg.
- размер на модула – 1409/1009/46 mm.

Инверторите, подходящи за конкретната конфигурация ще бъдат тип „Powador KACO” производство на фирма Kaco Geraetetechnik GmbH, с номинална мощност 500 W.

Предвижда се фотоволтаичните модули да бъдат разположени върху метална конструкция оразмерена на статични и динамични натоварвания, с наклон 30 градуса и с насоченост на юг. Модулите ще се свързват един с друг, като по този начин ще се образуват фотоволтаични полета. Произведеният прав ток от фотоволтаичните полета ще се пренася до инверторите, след което генерирания променлив ток ще се подава към площадкови трансформатори с мощност 1000 kVA и с напрежение 0,4/20 kV. Разпределителната уредба 20 kV, повишаващия трансформатор, два броя инвертора с мощност по 500 W и системата за контрол на фотоволтаичните полета ще бъдат монтирани в общ корпус - метален комплектен трансформаторен пост (КТП). КТП ще бъдат разположени между фотоволтаичните полета и за цялата централа ще бъдат с обща мощност 60 MW. КТП, чрез кабелните линии 20 kV, ще се свържат към възлови станции 20 kV. Възловите станции ще бъдат оборудвани с необходимия брой КРУ - 20 kV, кабелен вход за присъединяване на КТП и изнасяне на мощност до подстанция 20/110 kV, за присъединяване към електропреносната мрежа. Предвижда да бъде построена подстанция 110/20 kV, собственост на заявителя, в съответствие с предписанията на „НЕК” ЕАД и спазване на нормативните изисквания.

Слънчевата радиация за територията на фотоволтаичната централа е от 1330 -1400 kWh/m² годишно, като е възприето средното ниво за страната.

Очакваното средно годишно производство на електрическа енергия се очаква да бъде както следва:

- след пускане в експлоатация на фотоволтаични панели с инсталирана мощност от 40 MW се очаква 52 800 MWh годишно и

- след пускане в експлоатация на фотоволтаични панели с инсталирана мощност от 20 MW се очаква 26 400 MWh годишно или
- след изграждане цялата на фотоволтаичната централа се очаква 79 200 MWh годишно.

“Риал Стейтс” ЕООД с писмо вх. №Е-ЗЛР-66/06.04.2010 г. е представило предварителен договор №ЕП-276/2010 г. за присъединяване на фотоволтаична централа към преносната електрическа мрежа на НЕК ЕАД. Предметът на договора определя необходимите условия за присъединяване на енергийния обект – електрическа централа състояща се от фотоволтаични модули. Съгласно предварителният договор за присъединяване общата инсталирана мощност е 80 MW, като дружеството ще изгради и въведе в експлоатация енергийния обект на три етапа, а именно:

- I етап – изграждане и въвеждане в експлоатация на фотоволтаична централа с инсталирана мощност 40 MW със срок 31.12.2012 г.
- II етап – изграждане и въвеждане в експлоатация на фотоволтаична централа с инсталирана мощност 40 MW със срок 31.12.2014 г.
- Изграждане и въвеждане в експлоатация на Възлова станция 110 kV и Подстанция собственост на заявителя 110/20 kV със срок 31.12.2012 г.

“Риал Стейтс” ЕООД съгласно предварителния договор, следва да изгради нова Възлова станция 110 kV, в близост до двоен въздушен електропровод 110 kV „Априлци”- „Бъта”. Производителят ще изгради новата Възлова станция 110 kV (BC 110 kV) в собствен имот и ще я прехвърли в собственост на НЕК ЕАД, заедно със сервитутите и всички вещни права, като част от цената за присъединяване. Предвидено е BC 110 kV да бъде с шинна система 110 kV, която ще бъде пълна „Н” схема. Ще се предвидят необходимият брой полета 110 kV за присъединяване на силовите трансформатори на производителя, две изводни полета 110 kV за присъединяване на въздушен електропровод 110 kV „Бъта”, сграда с помещения за командно-релейна част, линейно апаратна зала, битова част и акумулаторни батерии, собствени нужди, резервиране на собствените нужди и др.

“Риал Стейтс” ЕООД ще изгради и собствена подстанция 110/20 kV в непосредствена близост до новата BC 110 kV, като техническото задание за изготвяне на проекта ще се съгласува с НЕК ЕАД и се спазят всички технически изисквания на НЕК ЕАД. Еднолинейната схема на подстанцията ще бъде решена с проекта.

Присъединяването на фотоволтаичната централа ще се извърши, чрез разкъсване на въздушен електропровод „Бъта” 110 kV и изграждане на нов двоен присъединителен електропровод от мястото на разкъсване до новата BC 110 kV. Предвижда се проектиране, доставка и монтаж на мълниезащитно въже тип OPGW от новата BC 110 kV по присъединителния електропровод и по двойния въздушен електропровод 110 kV „Априлци”- „Бъта” до п/ст „Септемврийци” и до п/ст „Асарел”.

По предписание на НЕК ЕАД ще бъде проектиран, доставен и положен оптичен кабел от п/ст на обекта до новата BC 110 kV, както и от порталите на ОРУ в п/ст „Септемврийци” и п/ст „Асарел” до линейно апаратните зали.

“Риал Стейтс” ЕООД е представило Решения № ПК-139-ПР/2008 г. и № ПК-140-ПР/2008 г., за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка за поземлените имоти, върху които ще се извърши строителството на фотоволтаичната централа от Регионална инспекция по околната среда – Пазарджик. В решенията е посочено „да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда”. Представени са две писма с изх. № КД-01-3835/10.12.2008 г. и № КД-01-2087/30.05.2009 г. от Регионална инспекция по околна среда и водите – Пазарджик относно „присъединителна станция за фотоволтаична станция” в имоти № 074011 и №075002, местност „Дълбоко дере”, землището на с.Априлци, община

Пазарджик. Посочено е, че инвестиционното предложение не подлежи на задължителна оценка за въздействието върху околната среда.

“Риал Стейтс” ЕООД е дружество, специализиращо се в производство на електрическа енергия от фотоволтаични инсталации. Партньор и носител на ноу-хау на дружеството при реализация на проекта за изграждане на Фотоволтаичен парк е австрийската компания NET Neue Energie Technik GmbH, притежаваща опита в изграждането на такъв вид обекти. Предвижда се строителството да бъде възложено на дружество с деклариран опит в тази област.

Съгласно представен рамков договор за изграждане на фотоволтаичен парк от 01.07.2010 г., доставката на електрооборудване, монтирането и въвеждането в експлоатация на инсталация за ниско и средно напрежение ще бъде възложено на „Филкаб” АД.

Изискванията за издаване на лицензия за дейността производство на електрическа енергия преди изграждане на енергийния обект на основание чл. 39, ал. 3 от ЗЕ са свързани с доказване на финансовите възможности на кандидата, включително одобряване на параметрите на разработен от дружеството вариант на финансов модел.

Дружеството е представило следните документи: годишни финансови отчети за последните три години - 2006 г., 2007 г. и 2008 г. в съответствие с изискванията на чл.19, ал.4 т. 4, бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел за периода 2014 г. -2043 г.

Допълнително с писмо вх. № Е-ЗЛР-Л-66/16.02.2010 г. е представен актуализиран бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел за периода 2012-2041 г.

Прегледът на текущите финансови резултати на база годишните финансови отчети на „РИАЛ СТЕЙТС” ЕООД, за периода 2006-2008 г. показва, че от осъществяване на дейността си дружеството в периода 2006 г.-2008 г. реализира положителен финансов резултат. За 2006 г. получените приходи са равни на направените разходи, докато за последните две години финансовия резултат е печалба, както следва: за 2007 г. е 27 хил. лв, а 2008 г. е 601 хил. лв.

Нетекущите активи в края на 2008 г. са 1 711 хил. лв. и са нарастнали спрямо 2006 г., с 1625хил. лв. в резултат на увеличение на дълготрайните активи и дългосрочните финансови активи.

Текущите (краткосрочни) активи към края на 2008 г. са нарастнали спрямо 2006 г., преди всичко в частта на вземанията от клиенти и доставчици и паричните средства. Нарастнала е и общата задължнялост на дружеството, следствие на увеличените задължения по заеми и от задълженията към доставчиците на стоки и услуги. Отчетеният ръст в доходността на дружеството през разглеждания период е довел до увеличение на собственият капитал от 5 хил. лв. на 633 хил. лв.

От направения анализ на общото финансово състояние на „РИАЛ СТЕЙТС” ЕООД за периода 2006-2008 г. е видно, че дружеството реализира нарастваща доходност от дейността си, разполага с достатъчен размер оборотни средства за погасяване на краткосрочните си задължения. Дружеството не разполага със свободен собствен паричен ресурс за обезпечаване финансирането на инвестиционните си намерения.

На основание чл. 19, ал. 4 т. 9 и 11 от НЛДЕ заявителят е представил бизнес план за изграждането на инвестиционния проект, както и разработен инвестиционен анализ и финансов модел.

От представения актуализиран бизнес план е видно, че общият размер на инвестициите за изграждане на енергийния обект „Фотоволтаичен парк” в района на местност „Сакарджа”, с. Априлци и с. Сбор, община Пазарджик с обща инсталирана мощност 60 MW е 345 807 500 лева, като предвиденията са обекта да се финансира изцяло (100%) с привлечени средства чрез банков кредит. Кредитирането ще бъде на траншове съобразно етапите на реализиране на проекта при следните условия: максимален лихвен процент 7%, срок на погасяване 15 години при равни погасителни вноски и гратисен период 24 месеца.

Като доказателство за финансовото обезпечаване изпълнението на проекта, дружеството е представило писмо от I.F.I.L.Bank Institut Financier du Luxembourg с което заявява своята готовност, в случай че е необходимо да участва във финансирането на проекта, след неговото проучване и анализ.

Съгласно чл. 21 от Наредбата за лицензиране на дейностите в енергетиката (Наредбата) дружеството е представило инвестиционен анализ и финансов модел.

Финансовият модел на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, гр. София е разработен за периода 2012 г.- 2041 г. при следните допускания и параметри:

- прогнозно годишно производство на електрическа енергия, след въвеждане в експлоатация на първи етап от изграждане на 40 MW от фотоволтаичната електроцентрала 2013 г. е в размер на 52 800 MWh и 26 400 MWh след въвеждане на изградените през втория етап 20 MW от фотоволтаичната електроцентрала 2015 г. или общото годишно производство е 79 200 MWh, като не е отчетено понижение;

- преференциална продажна цена на електрическата енергия -755 лв./MWh, определена с Решение № Ц-04/30.03.2009 г. на ДКЕВР за електрическа централа с фотоволтаични модули над 5 кВтр, съгласно ЗВАЕИБ и Наредбата за регулиране на цените на електрическата енергия и е непроменена през целия период;

- амортизационните начисления са определени по линеен метод с полезен живот на работа на съоръженията 25 г. и амортизационна норма 4%;

- общите разходи включват: оперативни разходи (за поддържане, застраховане, персонал и други) в размер на 2 320 хил. лв. в периода 2013 г.-2014 г., а от 2015 г. оперативните разходи се увеличават на 3 480 хил. лв. и остават непроменени до края на разглеждания период.

№	Вид	Стойност
1	Инсталирана мощност в МВт	60
2	Стойност на инвестицията в хил.лева	345 807.5
3	Стойност на инвестицията за 1 кВт инсталирана мощност в лева	5 763

С така посочените параметри са формирани прогнозните приходи от продажба на електрическа енергия, както и обема и структурата на общите разходи от дейността в резултат на това дружеството очаква да реализира отрицателен финансов резултат само през първата година, след което до края на периода финансовия резултат е печалба.

Дружеството прогнозира да реализира положителни нетни парични потоци, което определя способността му да генерира паричен ресурс необходим за обслужване, както на кредита, така и за извършване на други плащания свързани с осъществяване на дейността.

Оценката на инвестиционния проект е направена от дружеството на база прогнозните парични потоци (дисконтирани с 7%), при което основните показатели определящи ефективността на инвестиционния проект са както следва:

- Нетна настояща стойност (NPV) - 268 669 хил. лева;
- Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR)-12,96 %;
- Срок на откупуване на инвестицията - 17 години.

Посочените стойности на тези показатели определят проекта, като ефективен, тъй като изчислената нетна настояща стойност (NPV) е положителна и сравнително висока величина, а вътрешната норма на възвръщаемост (IRR) е по-висока от дисконтовия фактор ($i=7\%$).

С Решение № Ц -018/31.03.2010 г. ДКЕВР определи нови цени на електрическата енергия, произвеждана от възобновяеми енергийни източници, в т.ч. и за производство на електрическа енергия от ЕЦ с фотоволтаични модули над 5 кВтр, в размер на 728.29 лв./МВтч. Тази промяна се отразява в общия размер на прогнозираните приходи за периода на финансовия модел. Като се вземе предвид новата цена на електрическата енергия, финансовите показатели за оценка ефективността на проекта са:

- Нетна настояща стойност (NPV) – 245 587 хил. лева;
- Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR)-12,50%;
- Срок на откупуване на инвестицията - 18 години.

От направения сравнителен анализ на прогнозните приходи се вижда, че и при новите цени на електрическата енергия представения инвестиционен проект е ефективен.

В посоченото финансово обезпечение от **I.FI.L.Bank Institut Financier du Luxembourg** е заявено общо намерение за финансиране на проекта, без конкретизиране на съответните параметри.

Допълнително е направена оценка на инвестиционния проект, при която са прецизирани прогнозните приходи по експертна оценка, като след първата година на въвеждане на обекта в експлоатация са намалени с 1% годишно за период от 25 години. При тази корекция на прогнозните годишни приходи, финансовите показатели за оценка на ефективността на проекта са:

- Нетна настояща стойност (NPV) – 192 170 хил. лева;
- Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR)-11,77%;
- Срок на откупуване на инвестицията - 19 години.

От анализа на тези показатели е видно, че и при намаление на прогнозните приходи за период от 25 години, инвестиционният проект е ефективен.

На проведеното открито заседание на 03.08.2010 г. относно разглеждане на доклада по заявлението на дружеството бяха поставени въпроси за начините на финансиране на проекта. Представителите на дружеството заявиха, че предвиждат поетапно изграждане на енергийния обект, като за изграждането на присъединителната станция и първите 5 MW имат банкова гаранция, т.е са обезпечени финансово първите 5 MW и присъединяването им, а самите проекти като инвестиция са направени със собствени средства. Дружеството заяви, че с Райфайзен Банк имат предварителен договор заедно с Чешката експортна банка да финансират 20 MW, като общата предвидена инсталирана мощност е 60 MW.

С писмо вх. № Е-ЗЛР-Л-66/ 06.08.2010 г. дружеството представи в ДКЕВР допълнителни материали свързани с преписката, както следва:

1. Строително разрешение № 90/ 16.04.2010 г. издадено от община Пазарджик за изграждане на първия етап от фотоволтаичния парк.
2. Предварително писмо за гаранция издадено за отпускане на кредитна линия в размер на 15 000 000 (петнадесет милиона) евро на „Атлас 3 Груп”ООД, като изпълнител на строителни дейности по изграждане на фотоволтаичния парк.
3. Договор между „Риал Стейтс”ЕООД и „Атлас 3Груп”ООД за изграждане на инфраструктурата на фотоволтаичния парк.
4. Договор между „Риал Стейтс”ЕООД и „ФИЛКАБ” АД, която има опит в изграждането на фотоволтаични централи.
5. Презентация на „ФИЛКАБ”АД.
6. Писмо с ангажимент от **Neue Energie Technik GmbH**, която е водеща компания в изграждането на фотоволтаични централи в Европа и е представител на фотоволтаични модули Sharp за Австрия.
7. Презентация на **Neue Energie Technik GmbH**.
8. Междувфирмен договор между „Риал Стейтс”ЕООД и „Петролинкс Ханделс”, за отпускане на кредит в размер на 14 000 000 (четирнадесет милиона) евро) за срок от 10 години. Като обезпечение по този кредит „Риал Стейтс”ЕООД се съгласява да направи ипотека на част от фотоволтаичния проект и особен залог на бъдещи приходи от продажбата на електроенергия, след изграждане на централата. „Петролинкс Ханделс” е компанията, която ще бъде ангажирана с логистиката на доставките на оборудването за фотоволтаичния парк.
9. Презентация на „Петролинкс Ханделс”.

10. Писмо с ангажимент за предоставяне на лизинг на алуминиевата конструкция от „Сарис”ООД.
11. Презентация на „Сарис”ООД.
12. Писмо с ангажимент за издаване на банкова гаранция.
13. Писмо за намерение за финансиране от **I.F.I.L. Bank Institut Financier du Luxembourg**.

По т. 2 от писмото е представена безусловна гаранция, издадена от Abbey National Financial plc.-Santander Group в полза на Barelays Bank Pie London за кредитна линия от 15 млн. евро, която ще бъде отпусната на „Атлас 3 Груп” ООД от Barelays Bank Pie London. Кредитната линия ще бъде използвана за изграждането на фотоволтаичния парк.

Договорът по т. 3 от писмото представлява рамков договор между „Риал Стейтс” ЕООД и „Атлас 3 Груп” ООД, с дата на сключване 18.01.2010 г. По силата на този договор изпълнителят „Атлас 3 Груп” ООД се задължава да участва в извършването на строително-монтажните работи при изграждането на фотоволтаичния парк, като приема финансирането да се извърши чрез горе цитираната кредитна линия в размер на 15 млн.евро. „Риал Стейтс” ЕООД и „Атлас 3 Груп” ООД се задължават солидарно да погасяват задълженията по предоставения кредит от постъпленията от продадената електрическа енергия след пускане на обекта в експлоатация. Общата пикова мощност на фотоволтаичните модули е 60 MW, предвидена в чл. 1, ал. 6 на рамковия договор.

Договорът по т. 4 между „Риал Стейтс” ЕООД и „ФИЛКАБ” АД, представлява рамков договор между двете дружества и е с дата на сключване 1 юли 2010 г. Предметът на договора е доставката на ел.оборудване на средно и ниско напрежение (кабели, трансформатори, превключващи механизми, измерватели на енергията и др.), както и да бъдат извършени строително монтажните работи, свързани с въвеждането в експлоатация на фотоволтаичния парк. Този договор е сключен за изграждането на фотоволтаичен парк с обща пикова мощност на модулите 60 MW. При необходимост изпълнението на проекта може да се извърши на етапи, като за всеки етап се сключва „Анекс за обект”. Общата стойност на СМР по този рамков договор е 30 млн. евро. Съгласно чл. 4 ал. 1 на рамковия договор за доставката на всички материали и оборудване „Риал Стейтс” ЕООД заплаща на „ФИЛКАБ” АД 20% от сумата в срок от 5 работни дни, считано от датата на представяне на фактурата за дължимата сума. Останалата част от задължението (80%) се разсрочва за срок от 5 години, платимо на равни погасителни вноски, с оскъпяване от 5% по подписан приемо–предавателен протокол и направен график за плащане. Приемо-предавателни протоколи за конкретно извършена СМР се представят и подписват за всеки календарен месец.

В представеното писмо по т.6 се посочва, че **Neue Energie Technik GmbH, Залцбург** е съгласна да предостави фотоволтаични модули и инвертори за изграждането на соларен парк с обща мощност 60 MW. Доставката ще се извърши при заплащане от страна на „Риал Стейтс”ЕООД на 30% авансова вноска от тяхната стойност и може да се договори плащане на вноски на останалата част от сумата, с оскъпяване от 5% за срок от 10 години. „Риал Стейтс”ЕООД се задължава да учреди залог на бъдещите вземания от продажбата на електроенергия, след пускането в експлоатация на всеки отделен етап на фотоволтаичния парк в полза на **Neue Energie Technik GmbH** за времето до погасяване на задълженията. До цялостното изплащане на лизинга собствеността върху соларния парк, съответно върху изградените от него части, остава в патримониума на лизингодателя **Neue Energie Technik GmbH, Залцбург** или на определена от НЕТ Залцбург финансираща фирма.

Договорът за кредит между „Петролинкс Хенделс” и „Риал Стейтс”ЕООД е сключен на 11.05.2010 г. Предоставеният кредит е на стойност 14 млн.евро и с краен срок на погасяване 31.08.2020 г. Дължимата лихва по кредита се формира от едномесечния СОФИБОР плюс

договорена надбавка от 4 процентни пункта. Към датата на подписване на договора, едномесечния СОФИБОР е 2,453%. За обезпечаване на кредита се предвижда учредяване на договорна ипотека върху ПИ № 001004 в землището на с. Априлци с площ 390.872 дка и на особен залог върху бъдещи вземания от продажбата на електроенергия след изграждане на фотоволтаичния парк.

Писмото за приет ангажимент за финансиране от страна на фирма „Сарис”ООД по т. 10, потвърждава намерението за доставка на необходимата алуминиева конструкция, за изграждане на фотоволтаичния парк с обща мощност 60 MW. Доставката ще бъде извършена при частично плащане на 20% от договорената обща стойност, и окончателно плащане 80% от общата договорена стойност на алуминиевата конструкция. Предвиденото разсрочване на задължението е със срок от 10 години, при оскъпяване от 7%. Горепосочените финансови условия за изпълнение на поет от „Сарис” ООД ангажимент към „Риал Стейт” ЕООД са валидни при предоставяне на следните обезпечения: договорна ипотека върху ПИ № 115002 – с площ 133.852 дка. в землището на с. Сбор и особен залог върху вземания от продажба на електрическа енергия.

В писмото по т. 12 се заявява намерението за финансиране на 100% от изграждането на фотоволтаичен парк с обща мощност от 60 MW, в с. Априлци , Община Пазарджик, Република България. Издателят е **DEANFIELD SOLUTIONS, Merchant and Trade Finance**. Стойността на първокласната банкова гаранция е 200 000 000 (двеста милиона) евро и е в полза на „Риал Стейтс”ЕООД.

Писмото за намерение за финансиране по т. 14 от **I.F.I.L. Bank Institut Financier du Luxembourg** вече веднъж бе предоставено в хода на разглеждане на преписката.

В заключение може да се направи извод, че „Риал Стейтс” ЕООД е предприело действия за осигуряване на финансирането на проекта в първите 5 MW и присъединяването им. Анализът показва, че след въвеждане на обекта в експлоатация и при изпълнение на заложените в бизнес плана параметри, заявителят ще акумулира положителни нетни парични потоци, които ще осигурят финансови възможности за обслужване на привлечения ресурс и за извършване на всички плащания свързани с нормалното осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия”.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 1, чл. 39, ал. 1, т. 1 и ал. 3 от Закона за енергетиката и чл. 20 от Наредбата за лицензиране на дейностите в енергетиката,

ДЪРЖАВНАТА КОМИСИЯ ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

Р Е Ш И:

1. Издава, след доказателство за осигурено финансиране на следващите етапи от проекта за изграждане на енергийния обект – фотоволтаичен парк с обща инсталирана мощност 60 MW, на „Риал Стейтс” ЕООД

със седалище и адрес на управление: България, град София 1000, област София (столица), община Столична, район „Триадица”, ж.к. „Гоце Делчев”, ул. „Славовица”, № 17, ет. 1, ап. 3, ЕИК 112633304,

лицензия № Л-336-01/23.08.2010 г. за извършване на дейността “производство на електрическа енергия”, за срок от 25 (двадесет и пет) години, считано от датата на решението на ДКЕВР за разрешаване започване осъществяването на лицензионната дейност , като определя условията за изграждане на енергийния обект – фотоволтаичен

парк, находящ се в района на местност „Сакарджа”, с. Априлци и с. Сбор, община Пазарджик с обща инсталирана мощност 60 MW, срок за изграждане на енергийния обект и срок за започване на лицензионната дейност, така както е посочено в лицензията - приложение към това решение.

2. На основание чл. 14, ал. 3 от Наредбата за лицензиране на дейностите в енергетиката одобрява на „Риал Стейтс” ЕООД бизнес план за периода 2012-2041г., приложение към това решение и приложение към лицензията по т. 1.

3. Задължава „Риал Стейтс” ЕООД в 10-дневен срок от датата на осигуряване на финансирането за следващите етапи от проекта за изграждане на енергийния обект - фотоволтаичен парк с обща инсталирана мощност 60 MW, да представи в ДКЕВР съответните доказателства за неговото реализиране.

Решението подлежи на обжалване в 14 (четирнадесет) дневен срок пред Върховния административен съд.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/А. Семерджиев/

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

/Е. Савева/