



**РЕШЕНИЕ**

**№ Л-543**

**от 19.08.2021 г.**

**КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

**на закрито заседание, проведено на 19.08.2021 г., като разгледа заявление с вх. № Е-ЗЛР-Л-15 от 16.03.2021 г. за издаване на лицензия за производство на електрическа енергия с условие за изграждане на енергиен обект, подадено от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, и събраните данни от проведеното открито заседание на 11.08.2020 г., установи следното:**

Административното производство е образувано по подадено в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № Е-ЗЛР-Л-15 от 16.03.2021 г. от „Риал стейтс“ ЕООД за издаване на лицензия за дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергиен обект, на основание чл. 39, ал. 1, т. 1 и ал. 3 от Закона за енергетика (ЗЕ), във връзка с чл. 9, ал. 1, т. 1 и чл. 18, ал. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-53 от 23.03.2021 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи.

С писма с изх. № Е-ЗЛР-Л-15 от 26.03.2021 г. и от 14.05.2021 г. от дружеството е поискана допълнителна информация и документи, които са представени с писма с вх. № Е-ЗЛР-Л-15 от 05.04.2021 г., от 20.05.2021 г. и от 01.06.2021 г.

Резултатите от извършения анализ на заявлението и приложенията към него са отразени в Доклад с вх. № Е-Дк-748 от 28.07.2021 г., приет с решение на КЕВР на закрито заседание по Протокол № 158 от 05.08.2021 г., т. 5, и публикуван на интернет страницата на Комисията.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 13, ал. 5, т. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ) на 11.08.2021 г. е проведено открито заседание от разстояние на основание Решение по Протокол № 175 от 05.08.2020 г., т. 8.

В откритото заседание чрез програмата за съобщения Skype дистанционно участие е взел управителят на „Риал стейтс“ ЕООД. Същият не е направил възражения по фактите, обстоятелствата и изводите, отразени в приетия доклад.

**След обсъждане и анализ на всички събрани в хода на административното производство данни и доказателства Комисията приема за установено следното:**

**Правни аспекти:**

От представеното удостоверение за актуално състояние и от извършената служебна справка в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието, е видно, че „Риал стейтс“ ЕООД е търговец по смисъла на чл. 1, ал. 2, т. 1 от Търговския закон, като не е в производство по несъстоятелност или ликвидация. „Риал стейтс“ ЕООД е еднолично акционерно дружество, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, с предмет на дейност: организация, покупка на терени, проектиране, строеж, управление и експлоатация на технологии и енергийни обекти от възобновяеми и алтернативни източници - слънчеви, вятърни и др. електроцентрали, услуги в областта на алтернативните енергии, производство, пренос, разпределение и продажба на електрическа енергия от възобновяеми и алтернативни енергийни източници, както и всяка друга незабранена от закона дейност. Едноличен собственик на капитала е „Солар Грийн Енерджи“

ЕАД, с ЕИК 201743158. Капиталът на дружеството е в размер на 5 000 лева, разпределен в 100 дяла от по 50 лв. всеки. „Риал Стейтс“ ЕООД се представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството ѝ на управител.

Съгласно чл. 39, ал. 1, т. 1 от ЗЕ на лицензиране по реда на същия закон подлежи дейността „производство на електрическа енергия“, а според чл. 39, ал. 3 от ЗЕ, когато за извършване на някоя от дейностите се издава лицензия, преди да е изграден енергийният обект за осъществяване на тази дейност, лицензията съдържа условията за изграждане на този обект и срок за започване на лицензионната дейност. Не се изисква издаване на лицензия за производство на електрическа енергия от лице, притежаващо централа с обща инсталирана електрическа мощност до 5 MW - чл. 39, ал. 4, т. 1 от ЗЕ.

Предвид горното, заявителят е посочил, че ще осъществява дейността „производство на електрическа енергия“, след като изгради и въведе в експлоатация нова фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) с инсталирана мощност 150 MWp.

Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗЕ лицензия се издава на лице, регистрирано по Търговския закон, което притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на дейността по лицензията; има вещни права върху енергийния обект, чрез който ще се осъществява дейността, ако той е изграден; представи доказателства, че енергийният обект, чрез който ще се осъществява дейността по лицензията, отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда. В случай на издаване на лицензия по чл. 39, ал. 3 се изисква тези условия да са налице към момента на започване на лицензионната дейност – чл. 40, ал. 2 от ЗЕ.

**Видно от справка в Търговския регистър заявителят отговаря на изискването на чл. 40, ал. 1 от ЗЕ да е лице, регистрирано по Търговския закон.**

Дружеството не е в производство по несъстоятелност или ликвидация, което се установява от служебна справка по актуално състояние в Търговския регистър. Заявителят не е получавал отказ за издаване и не му е отнемана лицензия за същата дейност. Следователно издаването на лицензията няма да е в противоречие с чл. 40, ал. 4 от ЗЕ.

Представени са декларации по чл. 11, ал. 2, т. 2, б. „а“ и „б“ от НЛДЕ, от които е видно, че управителят на дружеството не е лишен от правото да упражнява търговска дейност и не е осъден с влязла в сила присъда за престъпление против собствеността или против стопанството.

Заявителят е посочил, че лицензионната дейност ще се осъществява чрез подробно описани по-долу основни съоръжения на територията на фотоволтаичната централа.

„Риал стейтс“ ЕООД е поискало срокът на лицензията да бъде 25 години. В тази връзка е посочило, че дружеството притежава достатъчно ресурси да извършва дейността си през този срок на лицензията и да изпълнява задълженията си, след като изгради енергийния обект.

#### **Технически аспекти:**

Енергийният обект ще бъде разположен в южната част на България между селата Априлци и Сбор в поземлени имоти с номера №№ 65468.112.15, 65468.112.16, 65468.115.1, 65468.115.6, 65468.105.8, 65468.107.1 в землището на с. Сбор, местност Сакарджа, общ. Пазарджик и поземлени имоти с номера №№ 00571.2.11 и 00571.1.12 в землището на с. Априлци, местност Сакарджа, общ. Пазарджик. Всички поземлени имоти на обща площ от 1 993 761 m<sup>2</sup> са собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД.

По отношение на строителството на новия енергиен обект е приложен утвърден подробен график със срокове на строителство, съгласно който е планирано изграждането и въвеждането в експлоатация на съоръженията да се извърши на следните етапи:

- етап 1 – 44 MWp – до 31.12.2021 г.;
- етап 2 – 65 MWp – до 31.12.2022 г.;
- етап 3 – 41 MWp – до 31.12.2023 г.

Проектирането на ФЕЦ е възложено на „АББ Пауър Гридс България“ ЕООД съгласно сключен договор. Доставка на компонентите и строителството на ФЕЦ и въвеждането ѝ в експлоатация ще се извърши от „Инерком“ ЕООД, с изключение на инверторните станции.

Доставката на инверторите и електрическата част и тяхното въвеждане в експлоатация е възложено съгласно договор с „АББ Пауър Гридс България“ ЕООД, подразделение в страната на

АББ ХИТАЧИ, което е сред водещите компании с опит в изграждането на ВЕИ проекти. „Инерком“ ЕООД е участвало в изграждането на присъединителните съоръжения и действащите фотоволтаични централи на „Риал Стейтс“ ЕООД и има опит в тази сфера, като е участвало и в изграждането на всички централи от групата на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД, едноличен собственик на „Риал Стейтс“ ЕООД. „Инерком“ ЕООД разполага с високо квалифицирани специалисти, с които обхваща пълния процес от разработката и изграждането на инвестиционни проекти, до последваща експлоатация и поддръжка на готови енергийни обекти.

След проучване на съвременните технологии за производство на фотоволтаични модули, техните цени и възможност за доставка през следващите години е установено, че най-подходящи за обекта са двулицеви силициеве модули, с две стъкла, с мощност 450 Wp - 465 Wp, с рамка и размери около 2x1 m. Колкото по-висока е ефективността на модулите с посочените размери, толкова по-добре ще съответстват на инвертори с мощност 2-5 MVA.

От направения сравнителен анализ на силициевите модули и начина на монтаж, най-висока специфична доходност се постига с двулицеви модули и едноосни тракери. Избраните за настоящия проект тип фотоволтаични модули имат коефициент на полезно действие <24%. В сравнение с еднолицевите, двулицевите модули могат да генерират допълнително от 10% до 30% мощност. При тях липсва деградация, предизвикана от висок потенциал, както и деградиране, предизвикано от излагане на светлина.

### **Технически данни на модулите**

- технология на клетката- силиций;
- номинална мощност - 450 Wp - 465 Wp (диапазон  $\pm 5\%$ );
- номинално напрежение - 45,31 V;
- номинален ток - 10,16 A;
- работна температура - 40 до + 85 °C;
- гаранция на производителя - 12 години.

За изпълнението на проекта е избрана носеща конструкция, тип тракер. Носещите конструкции са метални, горещо поцинковани. Монтират се върху горещо поцинковани носещи колони (крака, пилони), машинно набити в земята. Избран е едноосен тракер с ос в посока N-S, който се характеризира с вертикално разположение на модулите на два реда.

Предвижда се използването на високоефективни и надеждни централни инвертори за външен монтаж и силови трансформатори с ниски загуби, подходящи за равнинния терен на обекта и големите площи.

Оборудването на средно напрежение (СрН) е инсталирано и защитено в сертифицирани конструкции. Избрани са централни инвертори с две серии мощности - 2,1 MVA и 4,6 MVA. Инверторните станции са с по един двунамотъчен маслен херметичен силов повишаващ трансформатор. Към инверторите от серията 2,1 MVA се присъединяват до 8 бр. обединителни стрингови табла, а към серията 4,6 MVA - до 15 обединителни стрингови табла с по 24 стринга и 26 фотоволтаични модула в стринг.

Инверторните станции ще са разположени на достатъчно разстояние от модулите, за да се избегне засенчване, и ще бъдат монтирани върху фундаменти от желязо-бетон. Предназначени са за открит монтаж. Всички инверторни станции от отделните полета ще се обединяват с кабелни линии средно напрежение и ще се присъединят в една точка в подстанцията „Априлци“.

Захранването на собствените нужди на инверторите ще се осъществява с трансформатори за собствени нужди, свързани към силовите трансформатори в инверторните станции.

Чрез SCADA система за мониторинг и контрол ще се наблюдават, контролират, управляват и оценяват всички елементи и съоръжения на фотоволтаичната електроцентрала (ФЕЦ „Априлци“).

Присъединяването на обекта (ФЕЦ „Априлци“) към електропреносната мрежа 110 kV на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД (ЕСО ЕАД), съгласно подписания договор и допълнителни споразумения към него, предвижда да се извърши чрез:

- Изграждане на нова повишаваща подстанция „Априлци 33/110 kV“, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД;
- Изграждане на следните съоръжения за присъединяване:

- Електропровод 110 kV от ъглов стълб на нова тройка на ВЕ 110 kV „Грамада“ до подстанцията на обекта. Електропроводът се изгражда от „Риал Стейтс“ ЕООД и ще бъде прехвърлен в собственост на ЕСО ЕАД, като част от цената за присъединяване.

- Рехабилитация на ВЕ 110 kV „Грамада“, като се изгради двоен електропровод на една стълбова линия от мястото на отклонението за присъединяване на подстанцията на обекта до п/ст 110/20 kV „Септемврийци“. Втората тройка заедно с отклонението до подстанцията на обекта се оформя като самостоятелен присъединителен ВЕ до п/ст „Септемврийци“, наричан по-долу присъединителен електропровод, а първата тройка изпълнява функциите на съществуващия ВЕ 110 kV „Грамада“.

- Изтегляне на мълниезащитно въже тип OPGW по присъединителния електропровод от подстанцията на обекта до п/ст „Септемврийци“.

- Мълниезащитно въже тип OPGW от отклонението от ъглов стълб на нова тройка на ВЕ 110 kV „Грамада“ до подстанцията на обекта се изтегля от „Риал Стейтс“ ЕООД и ще бъде прехвърлено в собственост на ЕСО ЕАД, като част от цената за присъединяване.

- Мълниезащитно въже тип OPGW по рехабилитирания електропровод ВЕ 110 kV „Грамада“, се изтегля от ЕСО ЕАД и ще бъде негова собственост и се заплаща изцяло от „Риал Стейтс“ ЕООД, като част от цената за присъединяване.

- Оборудване на ново (резервно) поле 110 kV в п/ст „Септемврийци“ за втората тройка на ВЕ 110 kV „Грамада“.

- Релейни защиты.

- Изграждане на система за търговско измерване на електрическата енергия.

- Системи за телекомуникация и ускорения за релейни защиты и автоматизирана система за диспечерско управление (АСДУ).

Предвижда се изнасянето на произведената от **ФЕЦ „Априлци“** електрическа енергия към подстанция „Априлци 33/110 kV“ да се осъществи на напрежение 33 kV, посредством кабелни линии 33 kV, положени в земя.

Дружеството е поискало срокът на лицензията да бъде 25 години, като счита, че същият е съобразен с експлоатационния живот на ФЕЦ и за този период са осигурени продуктови и производствени гаранции на отделните компоненти на ФЕЦ, както и договори за поддръжка и управление на ФЕЦ.

В подкрепа на искането си дружеството е представило следните документи:

1. Договор № ЕП-06 от 19.01.2011 г. за присъединяване на производител на електрическа енергия към преносната електрическа мрежа с „Национална електрическа компания“ ЕАД;

2. Допълнителни споразумения №1/28.10.2014 г., № 2/22.07.2019 г. и № 3/15.02.2021 г. с „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД;

3. Идеен проект за изграждане на ФЕЦ 150 MW;

4. Решение № ПК-139-ПР/2008 г. на РИОСВ-Пазарджик, в което е посочено, че инвестиционното предложение на дружеството не подлежи на извършване на оценка на въздействието върху околната среда. Уведомления от 08.06.2010 г. и от 03.02.2021 г. на РИОСВ-Пазарджик във връзка с промени в технологията и мощността на фотоволтаичните панели в инвестиционното предложение, в които е посочено, че няма основание за провеждане на процедура по глава шеста от ЗООС и няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху околната среда.

5. Разрешения за строеж 5 бр., издадени от община Пазарджик, за обект „Фотоволтаична PV централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ в 5 поземлени имоти в с. Сбор и с. Априлци;

6. График за изграждане на енергийния обект;

Поради спецификата на технологичния процес, свързан с производството на електрическа енергия от слънчева радиация, не се предвижда откриването на голям брой нови работни места.

Към настоящия момент дружеството се управлява от управител и 6-членен персонал, който ще продължи да извършва необходимите дейности за нормалната работа на дружеството. Управителят следи за правилната работа и заедно с административния персонал подпомагат и координират възложените дейности на външни дружества. Управителят осъществява връзка с

регулаторните и административните органи по отношение на дейността на дружеството, свързана с производство на електрическа енергия, ръководи поддържането и развитието на дейността на дружеството.

За поддръжката и експлоатацията на централата, както и за подаването на графици и прогнозиране на производството, „Риал Стейтс“ ЕООД е сключило договор със специализирана фирма в тази област – „Инерком“ ЕООД, което извършва експлоатация и поддръжка на действащите енергийни обекти на всички дружества от групата на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД.

Както фотоволтаичните панели, така и инверторите и конструкцията са включени в система за централен постоянен мониторинг и управление, за да не се допуска намаляване на производството и загуби.

„Риал Стейтс“ ЕООД е собственик на две фотоволтаични електрически централи с обща инсталирана мощност от 2,45 MWp, разположени в с. Сбор, област Пазарджик: PV1 – 1,15 MWp и PV2 – 1,3 MWp.

**С оглед на гореизложеното може да бъде направен извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД притежава технически възможности да изпълнява дейността по лицензия за производство на електрическа енергия за срок от 25 (двадесет и пет) години след като изгради енергийния обект.**

#### **Икономически аспекти:**

Дружеството е посочило, че общият размер на инвестиционните разходи за изграждане на фотоволтаичната централа е 136 400 хил. евро (266 775 хил. лв.), като източниците на финансиране са в съотношение 30% (40 920 хил. евро) собствени и 70% (95 480 хил. евро) привлечени средства. Всеки един от етапите на изграждане на фотоволтаичната централа е на стойност, както следва:

- извършени инвестиционни разходи през 2020 г.: 29 386 хил. лв.
- I етап - изграждане на 44 MW от ФЕЦ: 75 335 хил. лв. (вкл. самоучастие и банково финансиране);
- II етап - изграждане на 65 MW от ФЕЦ: 99 372 хил. лв.;
- III етап - изграждане на 41 MW от ФЕЦ: 62 681 хил. лв.

За осигуряване на собствени финансови средства в размер на до 30% от общата стойност на проекта за изграждане на ФЕЦ „Априлци“ с инсталирана мощност 150 MW е представено Решение по т. 1 от Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД като едноличен собственик на капитала на „Риал Стейтс“ ЕООД.

За осъществяване на първия етап от проекта, дружеството е завило, че осигурява 30% от стойността на общата инвестиция под формата на собствен капитал и заемни средства в размер на 70% от стойността на проектните разходи. В тази връзка, като доказателство за финансовото обезпечаване изпълнението на първия етап от проекта, дружеството е представило:

- Договор за предоставяне на инвестиционен кредит № 100-3805/13.07.2021 г. между „Юробанк България“ АД и „Риал Стейтс“ ЕООД с максимален разрешен размер 12 730 667 (дванадесет милиона седемстотин и тридесет хиляди шестстотин шестдесет и седем) евро. Целта на договора е рефинансиране на част от разходите на кредитополучателя за закупуване на недвижими имоти и проектиране, монтиране/изграждане и въвеждане в експлоатация на фотоволтаични електрически инсталации, разположени в закупените имоти, с обща мощност съответно 5 059 080 Wp и с 2 834 620 Wp; за рефинансиране на част от разходите на кредитополучателя за закупуване на недвижим имот и проектиране, монтиране/изграждане и въвеждане в експлоатация на фотоволтаични електрически инсталации, разположени в закупения имот, с обща мощност 12 414 480 Wp. Крайният срок на издължаване на всички суми по кредита е 21.03.2033 г.

- Договор за банков кредит № 21F-000469 от 13.05.2021 г., сключен с „Обединена българска банка“ АД за предоставяне на инвестиционен кредит в размер на 15 000 000 евро за финансиране до 70% от общите разходи за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на ФЕЦ с инсталирана мощност 23,64 MW. Срокът усвояване на кредита е до 12 месеца от датата на подписване на договора, но не по-късно от 14.05.2022 г., а крайният срок за издължаване е до

30.05.2037 г. съгласно представен погасителен план и лихва в размер на тримесечен Юрибор за периода на действие на договора плюс надбавка минимум 3,35% годишно.

За осъществяване на втори и трети етап „Риал Стейтс“ ЕООД е заявило, че води преговори с финансиращите банки от първи етап, както и с „Черноморска банка за търговия и развитие“, „Търговска банка Д“ АД и др. финансиращи институции, с които е в процес на договаряне на условията за финансиране. В тази връзка, дружеството е представило:

- оферта от „Търговска банка Д“ АД с изх. № РИД-000-7412/19.08.2020 г., адресирана до „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД, за предоставяне на инвестиционен кредит на „Риал Стейтс“ ЕООД като кредитополучател, при следните условия: размер на кредита - до 8 млн. евро за финансиране до 70% от разходите за изграждане на ФЕЦ „Априлци“ с мощност 12,577 MWp. Сроктът на кредита е до 120 месеца, включително до 18 месеца гратисен период с годишно плащане по главница в общ размер на 941 176 евро при следните лихвени условия: до получаване на документ за въвеждане в експлоатация на централата – лихва в размер на тримесечен Юрибор плюс надбавка минимум 3,50% годишно; след получаване на документ за въвеждане в експлоатация на централата - лихва в размер на тримесечен Юрибор плюс надбавка минимум 3,00% годишно;

- индикативна оферта от „Обединена българска банка“ АД, включваща следните условия: заемополучател - „Риал Стейтс“ ЕООД; съдлъжник - Еко-Строй Инженеринг ЕООД, Улер 2009 ЕООД; спонсор – „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД; размер на заема - до 9 000 000 евро, но не повече от 70% от общите разходи по проекта, включващ проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на нова фотоволтаична централа с номинална инсталирана мощност 12,9 MWp върху парцел, собственост на заемополучателя, с кадастрален идентификационен номер 65468.105.8, разположен в село Сбор, община Пазарджик, област Пловдив, и потвърдени от техническия съветник на банката; лихва - 3M EURIBOR + 3.35%, не по-малко от 3,35% годишно; падеж - 192 дни от датата на споразумението за заем; график за изплащане - заемополучателят изплаща заема на 60 тримесечни вноски, считано от 6 месеца от датата на Споразумението за заем, в съответствие със сезонен погасителен план.- индикативна оферта от „Черноморска банка за търговия и развитие“ от 10.03.2020 г. до „Солар Грийн Енерджи“ АД за финансиране изграждането на ФЕЦ с инсталирана мощност 150 MW в България, включваща следните условия: кредитополучател - „Риал Стейтс“ ЕООД; общият заем по проекта е до 70% от общите разходи по него; максималният размер на банковия кредит ще бъде до 50% от общите разходи, предмет на договорената схема за паричен поток; срокът на кредита е до 15 години, от приключването на финансовата дата за периода, включително гратисен период до 24 месеца; лихва в размер на тримесечен/шестмесечен Юрибор (в случай на отрицателна базова ставка, базовата ставка се счита за „нула“).

**С оглед гореизложеното може да бъде направен извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД притежава финансови възможности за изграждане на фотоволтаичната централа.**

След анализ на представените годишни финансови отчети за последните 3 години (2018 г.- 2020 г.) на „Риал Стейтс“ ЕООД и на неговия едноличен собственик на капитала - „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД, се установи следното:

От представените годишни финансови отчети за последните три години на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД е видно, че дружеството от осъществяване на дейността си реализира нарастваща печалба, както следва: за 2018 г. – 1 257 хил. лв.; за 2019 г. – 1 603 хил. лв. и за 2020 г. – 5 937 хил. лв. Увеличението се дължи на ръст на приходите при отчетено намаление на разходите.

От представените годишни финансови отчети за последните три години на „Риал Стейтс“ ЕООД е видно, че от осъществяване на дейността си дружеството реализира загуба: за 2018 г. – в размер на 964 хил. лв.; за 2019 г. – в размер на 596 хил. лв. и за 2020 г. – в размер на 708 хил. лв. Намалението на загубата за 2020 г. спрямо 2018 г. е с 26,56% и се дължи на изпреварващото намаление на общите разходи пред намалението на общите приходи.

Към заявлението за лицензиране, на основание чл. 11, ал.2 и чл. 18, ал. 3, т. 4 от НЛДЕ, дружеството е представило бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел за периода на проекта 31.07.2021 г. – 2046 г. (25 години).

Представеният финансов модел за развитие на проекта е изготвен при следните параметри:

**1. Цена на произведената електрическа енергия** – заложена е прогнозна борсова цена от 103,66 лв./MWh за 2021 г., която достига до 170,16 лв./MWh за 2046 г., без ДДС. Цената е прогнозирана с 2% ежегодно увеличение, което дружеството счита за предполагаема годишна инфлация до края на периода, съгласно направените прогнози от БАН, заложен в Националната стратегия в областта на енергетиката, Регионален център за енергийни изследвания и Европейската мрежа от оператори на преносни мрежи за развитие на цената на електрическата енергия за периода 2021 г. - 2040 г.

**2. Средното годишно нетно производство на електрическа енергия** е 5 475 MWh за 2021 г. и достига до 263 868 MWh за 2046 г., като е предвидена средногодишна деградация от 0,5%.

**3. Оперативните разходи** за периода на бизнес плана (разходи за достъп до мрежата, за балансиране, застраховки, разходи за поддръжка и експлоатация и разходи за амортизации): от 1 301 хил. лв. за първата година се увеличават до 17 336 хил. лв. през последната година от разглеждания период. Амортизационните разходи, заложен във финансовия модел са определени при полезен живот на активите от 25 години.

№	Вид	Стойност
1.	Инсталирана мощност в MW	150
2.	Стойност на инвестицията в хил. лв.	266 775
3.	Стойност на инвестицията за 1 MW инсталирана мощност в хил. лв.	1 778,5

С така посочените параметри са прогнозиран приходите от продажба на електрическа енергия, които от 568 хил. лв. през 2021 г. се увеличават на 44 874 хил. лв. през 2046 г., както и общите разходи от дейността нарастват от 3 081 хил. лв. за 2021 г. на 17 336 хил. лв. за 2046 г., в резултат на което очакванията на дружеството са да реализира отрицателен финансов резултат само в първата година - 2021 г. в размер на 2 514 хил. лв., а в периода 2022 г. – 2046 г. нарастваща нетна печалба от 321 хил. лв. за 2022 г. до 24 875 хил. лв. през 2046 г. Освен това след 2023 г. до края на разглеждания период нетните парични потоци са положителни стойности, което е индикатор, че дружеството ще има финансови възможности да обслужва задълженията си по ползваните кредити.

Основните показатели за оценка на ефективността на проекта, изчислени от дружеството при посочените параметри, са както следва:

- Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR): 9,1%;
- Вътрешна норма на собствения капитал: (IRRe): 12,4%;
- Срок на откупуване на инвестицията: 13 години;
- Срок за откупуване на вложените собствени средства: 12,5 г.

Стойностите на горепосочените показатели показват, че проектът е финансово ефективен и икономически целесъобразен.

**Предвид горезиложеното може да се направи извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД е осигурило финансирането на проекта, в т. ч. и присъединяването му към електропреносната мрежа. Извършеният анализ показва, че след въвеждане на обекта в експлоатация и при изпълнение на заложените във финансовия модел параметри за периода 2021 г. – 2046 г., заявителят ще акумулира положителни нетни парични потоци след изграждането на обекта, 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 горезиложеното,**

**КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

**РЕШИ:**

На основание чл. 39, ал. 1, т. 1 и ал. 3, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 1 от Закона за енергетиката

1. ИЗДАВА на „Риал Стейтс“ ЕООД, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А,

Лицензия за извършване на дейността „производство на електрическа енергия“ за срок от 25 (двадесет и пет) години чрез енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“.

2. Определя условията за изграждане на новия енергиен обект и срока за започване на лицензионната дейност чрез него.

3. Текстът на лицензията, съдържащ условията за осъществяване на лицензионната дейност по т. 1 и за изграждане на нов енергиен обект, графикът за изграждането му и срока за започване на лицензионната дейност чрез него по т. 2, са приложения към настоящото решение.

Решението подлежи на обжалване в 14 (четирнадесет) дневен срок пред Административен съд – София град.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ДОЦ. Д-Р ИВАН Н. ИВАНОВ**

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:**

**РОСИЦА ТОТКОВА**