



**РЕШЕНИЕ**

**№ Р - 348**

**от 16.09.2021 г.**

**КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

**на закрито заседание, проведено на 16.09.2021 г., като разгледа заявление с вх. № Е-13-146-3 от 20.08.2021 г. за даване на разрешение започване осъществяването на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“, подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, установи следното:**

Административното производство е образувано по подадено в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № Е-13-146-3 от 20.08.2021 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ на основание чл. 22, ал. 1, във връзка с чл. 21, ал. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-208 от 25.08.2021 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи.

**Въз основа на предоставената информация и документи от заявителя и направеното проучване Комисията установи следните факти и произтичащите от тях изводи:**

**Правни аспекти:**

При преценка на основателността на искането за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност Комисията, по силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ), следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността, дали притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на лицензионната дейност и дали енергийният обект отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Заявителят „Риал Стейтс“ ЕООД е титуляр на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена от Комисията с Решение № Л-543 от 19.08.2021 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 39, ал. 3 от Закона за енергетиката (ЗЕ) и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергийния обект - фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) с обща инсталирана мощност 150,00 MWp, 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, за срок от 25 (двадесет и пет) години.

Административното производство по даване на разрешение от страна на КЕВР за започване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез изградената първа част с инсталирана мощност 8MWp от етап I от енергийния обект, е по искане на лицензианта, по реда на чл. 22, ал. 1 и ал. 2 от НЛДЕ, а именно след подписване на констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа образец 15 съгласно Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството (ДВ,

бр. 72 от 2003 г.) и разрешаване започване осъществяването на лицензионната дейност под условие - след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на ЗУТ.

По силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката, Комисията следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността. С цел доказване изпълнението на изискването по чл. 40, ал. 2 от ЗЕ, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило следните документи:

- Договор от 04.07.2008 г. за покупко-продажба на поземлени имоти по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач) на поземлен имот с идентификатор 65468.115.6 в с. Сбор. За този имот „Риал Стейтс“ ЕООД има издадено от главния архитект на община Пазарджик Разрешение за строеж № 116 от 25.05.2021 г. за изграждане на фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ максимална мощност 505 980 Wp.

- Нотариален акт № 97, том I, рег. № 2705, дело № 89 от 2019 г., от 07.10.2019 г., за покупко-продажба на поземлен имот с идентификатор 00571.2.1 в с. Априлци, община Пазарджик с продавач „Кантос БГ“ ЕООД и купувач „Риал Стейтс“ ЕООД. За този имат „Риал Стейтс“ ЕООД има издадено от главния архитект на община Пазарджик Разрешение за строеж № 117 от 25.05.2021 г. за изграждане на фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ максимална мощност 12 414 480 Wp.

- Скици на поземлени имоти в с. Сбор и с. Априлци от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик – 2 бр.

**Технически аспекти, включително материални и човешки ресурси и организационна структура за осъществяване на лицензионната дейност, както и съответствие на енергийният обект с нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда:**

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., включващ 3 отделни части: 8 MWp до 31.07.2021 г., 24 MWp и 12 MWp до 31.12.2021 г.;

- етап 2 – 65 MWp – до 31.12.2022 г., включващ 2 отделни части: 13 MWp до 30.06.2022 г. и 52 MWp до 31.12.2022 г.;

- етап 3 – 41 MWp – до 31.12.2023 г.

За осъществяване на проекта са избрани високоефективни двулицеви силициеви модули, с две стъкла, с мощност 450 Wp - 465 Wp, с рамка и размери около 2x1 m.

#### **Технически данни на модулите**

- Тип - Jinery 460 Wp;
- технология на клетката- монокристална силициева двулицева HJT;
- 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;
- брой на модулите в двата парцела - 6 162 и 10 998 бр.

За изпълнението на проекта е избрана носеща конструкция, тип едноосен тракер с ос в посока N-S, който се характеризира с вертикално разположение на модулите на два реда.

Инверторите за конкретната конфигурация са модел PVS980-58-1909kVA-J+8H382+F314+K475+F300+G415+G410+P928 – 4 бр. с максимална изходяща мощност – 2 100 kVA

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

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, ще се извърши чрез:

- Изграждане на нова повишаваща подстанция „Априлци 33/110 kV“, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД;

- Изграждане на съоръжения за присъединяване.

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.

Във връзка с издаване на разрешение за започване на лицензионната дейност за първата част от етап I дружеството е представило следните документи:

1. Констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа (акт, образец 15) от 12.08.2021 г. „Фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ“ с обща инсталирана мощност 2,83452 MWp. ПИ 00571.2.11, местност „Сакарджа“, в землището на с. Априлци, общ. Пазарджик.

2. Констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа (акт, образец 15) от 12.08.2021 г. „Фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ“ с обща инсталирана мощност 5,05908 MWp. Местоположение: ПИ 65468.115.6, местност „Сакарджа“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик.

3. Данни за техническите и експлоатационните характеристики на новоизграденния обект и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект.

4. Документи, доказващи правото на собственост, чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заедно със скици на поземлените имоти.

5. 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.

6. Договор за обслужване, експлоатация и поддръжка на фотоволтаична централа от 19.08.2021 г. с „Инерком“ ЕООД.

**Предвид горното, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимите данни и доказателства по чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ.**

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.

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. „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.

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, които поддържа и експлоатира.

С оглед гореизложеното може да бъде направен извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД притежава технически възможности, както и материални и човешки ресурси и организационна структура за осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез първа част с инсталирана мощност 8 MWp от етап I от енергийния обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“ след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. Също така, за разглежданата част от енергийния обект са изпълнени изискванията за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

#### **Икономически аспекти:**

Съгласно чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ, изискванията за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, са свързани с доказване на наличието на финансови възможности на заявителя и способността му да осигури необходимите средства и обезпечения. При издаване на лицензията за „производство на електрическа енергия от възобновяем енергиен източник преди изграждане на енергийния обект“ структурата на финансиране е следната: собствени средства 30% и заемни средства 70%. От издадената лицензия е видно, че „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимата информация съгласно изискванията на чл. 11, ал. 2 т. 4 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години ( 2018 г., 2019 г. и 2020 г.). При издаването на лицензията дружеството е доказало наличие на финансови възможности за изграждане на енергийния обект.

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. В тази връзка, като доказателство за финансовото обезпечаване изпълнението на първия етап от проекта, дружеството е представило - договори за предоставяне на инвестиционен и банков кредити.

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.

В производството за издаване на лицензия „Риал Стейтс“ ЕООД е представило бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел за периода на проекта от 31.07.2021 г. до 2046 г. Финансовият 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.

**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, заложиени 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 прогнозираны 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.

В подаденото заявление с вх. № Е-13-146-3 от 20.08.2021 г. дружеството е декларирало, че одобреният с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., както и финансовият модел са актуални и към настоящия момент, поради което не следва да бъде одобряван актуализиран бизнес план.

**Предвид всичко гореизложено, може да се направи изводът, че при изпълнение на съответните параметри, заложи в бизнес плана и финансовия модел, „Риал Стейтс“ ЕООД ще има възможност след въвеждане в експлоатация на първата част от етап I от инвестиционния проект да осигури необходимия паричен ресурс за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“.**

**Предвид гореизложеното, на основание чл. 40, ал. 1, т. 1-3 от Закона за енергетиката и чл. 22, ал. 2, т. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката**

## **КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

### **Р Е Ш И:**

Разрешава на „Риал Стейтс“, 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, започване осъществяването на лицензионната дейност по лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за производство на електрическа енергия с условие за изграждане на енергиен обект чрез първа част - инсталирана мощност 8 MWp, от етап I на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“, находящ се в поземлени имоти в с. Сбор и с. Априлци, местност Сакарджа, община Пазарджик, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

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**