



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Комисия за енергийно
и водно регулиране



РЕШЕНИЕ
№ БП-22
от 23.02.2023 г.

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

на закрито заседание, проведено на 23.02.2023 г., като разгледа заявление с вх. № 13-146-1009 от 12.12.2022 г. за одобряване на актуализиран бизнес план за периода 2023 г. – 2025 г., подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, установи следното:

Административното производство е образувано по постъпило в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № 13-146-1009 от 12.12.2022 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД за одобряване на актуализиран бизнес план за периода 2023 г. – 2025 г., на основание чл. 13, ал. 1 и ал. 8 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). За проучване на обстоятелствата в подаденото заявление и приложенията към него е сформирана работна група със Заповед № 3-Е-1284 от 15.12.2022 г. на председателя на КЕВР.

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

„Риал Стейтс“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, 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. Дружеството е търговец по смисъла на чл. 1, ал. 2, т. 1 от Търговския закон.

„Риал Стейтс“ ЕООД има следния 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 60 000 000 (шестдесет милиона) лева и е изцяло внесен. Непарични вноски:

1. Вземане на едноличния собственик на капитала „СОЛАР ГРИЙН ЕНЕРДЖИ“ ЕАД, ЕИК 201743158 от направени 16 допълнителни парични вноски, стойност: 30 000 000 лв., Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20210729153340/30.07.2021 г.;

2. Вземане на едноличния собственик на капитала „СОЛАР ГРИЙН ЕНЕРДЖИ“ ЕАД, ЕИК 201743158 от направени 23 допълнителни парични вноски, стойност: 29 995 000 лв., Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20220318142149-5/05.04.2022 г.

„Риал Стейтс“ ЕООД се представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството ѝ на управител.

Едноличен собственик на капитала на „СОЛАР ГРИЙН ЕНЕРДЖИ“ ЕАД, с ЕИК 201743158, е Гинка Николова Върбакова. В тази връзка, се установява, че действителен собственик на капитала на „Риал Стейтс“ ЕООД е Гинка Николова Върбакова.

След извършена допълнителна служебна справка в ТРРЮЛНЦ се установи, че по партидата на „Риал Стейтс“ ЕООД няма вписани обстоятелства по смисъла на чл. 6, ал. 3 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици.

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 ЗЕ и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс.

С Решение № Р-348 от 16.09.2021 г., Решение № Р-365 от 09.12.2021 г., Решение № Р-385 от 24.02.2022 г., Решение № Р-398 от 14.06.2022 г. и Решение № Р-401 от 12.07.2022 г., КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионна дейност чрез изградените и въведени в експлоатация енергийни съоръжения от Първия етап (с обща мощност 57 MW_p), Първа част (8,39163 MW_p) от Втория етап (с обща мощност 52 MW_p) и втора част от Втория етап с инсталирана мощност 14,50683 MW_p (максимална променливо токова мощност – 16,8 MW) на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 150 MW_p“.

С решение № БП-18 от 19.08.2021 г. Комисията е одобрила на „Риал Стейтс“ ЕООД първия бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., който е приложение, неразделна част от издадената на дружеството лицензия за дейността „производство на електрическа енергия“.

В съответствие с чл. 13, ал. 8 от НЛДЕ, актуализирането на бизнес плана в рамките на срока на действие на одобрения бизнес план се извършва с решение на комисията по заявление на лицензианта. В тази връзка, заявителят е изпълнил това изискване, като е подал в КЕВР заявление с вх. № Е-13-146-1009 от 12.12.2022 г., с което по същество е поискал актуализиране на бизнес плана за периода 2023 г. – 2025 г.

По силата на чл. 49, ал. 2, т. 3 от НЛДЕ, одобрения от КЕВР бизнес план е неразделна част от лицензията и се оформя като приложение към нея, което периодически се актуализира.

На основание чл. 13, ал. 1 от НЛДЕ, бизнес плана за лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“, се съставя за срок до 5 години и съдържа определени реквизити. В тази връзка, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило за одобряване от Комисията актуализиран бизнес план за периода от 2023 г. до 2025 г., който отговаря на нормативните изисквания. Същият е представен в обобщен вид в т. I и т. II.

I. АКТУАЛИЗИРАН БИЗНЕС ПЛАН ЗА ПЕРИОДА 2023 г. – 2025 г.

I.1. Инвестиционна програма за периода 2023 г. – 2025 г.

Проектът ФЕЦ „Априлци“ се реализира на етапи, съгласно актуализиран график за строителството на енергийния обект, който е одобрен с решение на Комисията. Изграждането и присъединяването на части от него е приключено, за което има издадени съответните разрешения за ползване и решения на Комисията, посочени по-горе, с които е разрешено на дружеството започване осъществяването на лицензионна дейност.

Във връзка с разширението на енергийния обект с инсталирана мощност от 150 MW_p чрез изграждане на нови мощности, при което генериращата мощност ще се увеличи до 400 MW_p, а максималната подавана мощност към електропреносната мрежа ще стане 300 MW AC, дружеството се е снабдило с необходимите документи, съгласно действащата нормативна уредба. Новата инвестиция на „Риал Стейтс“ ЕООД за разширение на ФЕЦ „Априлци“, има за цел постигане на оптимални технико-икономически параметри на централата и предоставяне

на възможност за реализиране на правоъгълен график на производство с дневен хоризонтален участък и максимално производство на електрическа енергия в сутрешните часове и часовете от светлата част на денонощието.

В актуализирания бизнес план, дружеството подробно е представило проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“ от 150 MW_p на до 400 MW_p.

В таблица № 1 са представени планираните от дружеството инвестиции относно реализирането на проекта ФЕЦ „Априлци“, които са представени по направления и години за периода на бизнес плана. Общо инвестиционните разходи за целия проект, включващ и разширението на ФЕЦ „Априлци“ до 400 MW_p възлизат в размер на XXX хил. лв., от които XXX% ще бъдат осигурени от банкови институции и XXX% ще бъде самоучастието на дружеството.

Таблица № 1, в хил. лв.

Инвестиционни разходи по направления, хил. лв.			
Направление	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Земя, регулации, разрешения за строеж, такси, проекти, подготовка на терени	XXX	-	-
Присъединяване към електропреносна мрежа 110 kV, вкл. подстанция 33/110 kV	XXX	-	-
Инвертори, MV система, SCADA система	XXX	-	-
Строителни дейности, тракери, панели, кабели, аксесоари, пускане в експлоатация	XXX	-	-
Управление на проекта, планиране и такси	XXX	-	-
Общо:	XXX	-	-

I.2. Производствена програма за периода 2023 г. – 2025 г.

В таблица № 2 са представени прогнозните количества електрическа енергия от ФЕЦ „Априлци“ в периода 2023 – 2025 г., които ще бъдат реализирани, както по двустранни договори, така и на „Българската независима енергийна борса“ ЕАД (IBEX, БНЕБ). „Риал Стейтс“ ЕООД има сключен договор за продажба на произведената електрическа енергия с „КЕР Токи Пауър“ АД, което дружество има лицензия за дейността „търговия с електрическа енергия“.

Таблица № 2

ПОКАЗАТЕЛ	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Прогнозни количества електрическа енергия от ФЕЦ „Априлци“, MWh	XXX	XXX	XXX

През 2023 г. планираното производство на електрическа енергия е в размер на XXX MWh, което е с 23,7% повече спрямо 2022 г. и с ръст от 249,2% за следващата 2024 г. или XXX MWh. Планираното производство през 2025 г. е XXX MWh и намалява със средногодишна деградация XXX % за всяка следваща година.

I.3. Ремонтна програма за периода 2023 г. – 2025 г.

„Риал Стейтс“ ЕООД посочва, че за периода на бизнес плана не предвижда ремонтна програма, тъй като новоизградените съоръжения са с гаранция 5 г. Дружеството, „Инерком“ ЕООД, което е избрано за изграждане, поддръжка и експлоатация на ФЕЦ „Априлци“ разполага с резервни количества на основните компоненти за подмяна, при възникнала

необходимост. За извънгаранционни ремонти, дружеството заделва свободни парични средства по специална сметка, които ще се използват за тези цели.

I.4. Социална програма за периода 2023 г. – 2025 г.

Поддръжката и експлоатацията на централата ще се извършва от външно дружество, получило одобрението на банката, поради което не се предвиждат и разходи за труд и социални плащания на персонала.

II. ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ

II.1. Прогнозни финансови резултати за периода 2023 г. – 2027 г.

„Риал Стейтс“ ЕООД е представило прогнозни годишни финансови отчети за периода 2023 г. – 2027 г., тъй като съгласно чл. 13, ал. 1 от НЛДЕ, бизнес планът се съставя за срок до 5 години. В тази връзка, с решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на Комисията, на дружеството е одобрен бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., поради което представения от дружеството бизнес план следва да се актуализира за периода до 2025 г. включително.

Дружеството прогнозира от осъществяване на дейността в периода на бизнес плана да реализира през 2023 г. загуба в размер на XXX хил. лв., след което до края на периода финансовия резултат е положителен и през 2025 г. е в размер на XXX хил. лв. Финансовият резултат за периода на бизнес плана е вследствие на изпреварващия ръст на разходите пред ръста на приходите през първата година, след което до края на периода финансовите потоци се променят и приходите превишават стойността на разходите. Приходите на дружеството са формирани от: приходи от продажба на електрическа енергия, докато от общите разходи с най-голям дял са разходите за амортизации, последвани от разходите за опериране и поддръжка.

Прогнозираните приходи за периода на бизнес плана са определени на база на предвижданията на дружеството по отношение на производствената програма и прогнозни цени, представени в таблица № 3.

Таблица № 3

№	Показатели:	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.
1.	Количества произведена електрическа енергия, в MWh	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
2.	Прогнозна продажна цена на електрическа енергия, в лв./MWh	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

От таблица № 3 е видно, че годишното производство на електрическа енергия от ФЕЦ „Априлци“ за 2023 г. е в размер на XXX MWh, поради поетапното изграждане и въвеждане в експлоатация на енергийни съоръжения с мощност до 150 MW_p, след което дружеството прогнозира увеличаване на произведените количества електрическа енергия във връзка с планираното увеличение на инсталираната мощност на енергийния обект до 400 MW_p (300 MW AC).

Дружеството посочва, че произведената електрическа енергия от ФЕЦ „Априлци“ ще се продава по дългосрочни договори, които ще се актуализират всяка година и на „Българска независима енергийна борса“ ЕАД.

Цените, по които дружеството прогнозира да продава произведената електрическа енергия, са: за 2023 г. прогнозната продажна цена е в размер на XXX лв./MWh, след което очакванията на дружеството са за спад в цената на електрическата енергия на средногодишна база като през 2025 г. прогнозата е за XXX лв./MWh.

Дружеството посочва, че в дългосрочен план, това се дължи на големия инвеститорски интерес за изграждане на нови PV мощности, като анализите сочат за значителен спад, като

постигнатата средно-претеглена цена за целия период на лицензията е в диапазона на XXX – XXX лв./MWh.

При изчисленията е заложено ежегодно увеличение на разходите с предполагаема годишна инфлация от XXX%.

II.3. Активи и пасиви

Общо активите нарастват от XXX хил. лв. за 2023 г. на XXX хил. лв. през 2025 г. в резултат на увеличените краткотрайни активи в частта на пари и парични еквиваленти.

Собственият капитал на дружеството е положителна величина през целия период от бизнес плана, която през 2025 г. достига XXX хил. лв., в резултат на натрупаната неразпределена и текуща печалба.

Общо задълженията намаляват от XXX хил. лв. за 2023 г. на XXX хил. лв. през 2025 г., в резултат на намалените краткосрочни задължения в частта на търговски и други плащания.

От направения анализ на финансовите показатели, изчислени на база обща балансова структура в периода 2023 г. – 2025 г. е видно, че същите се подобряват, въпреки че размера на собствения капитал не позволява дружеството да придобие нови нетекущи активи, но ще има възможност да обезпечи обслужването на задълженията си със собствен финансов ресурс, като отчита и висока обща ликвидност, което е индикатор за наличието на достатъчно собствени оборотни средства, с които да покрие текущите си задължения.

Финансовата структура на дружеството се предвижда да бъде XXX% собствен капитал и XXX% привлечени средства за 2023 г. и XXX% собствен капитал и XXX% привлечени средства през 2025 г.

II.4. Размер и начин на финансиране на предвидените инвестиции

Съгласно представения финансов модел е видно, че дружеството прогнозира общ размер на инвестиционните разходи за изграждане на планираното разширение на ФЕЦ „Априлци“ с увеличаване на генериращата инсталирана мощност до 400 MW_p в размер на XXX хил. лв. Източниците на финансиране са XXX % собствени парични средства в размер на XXX хил. лв. и XXX% привлечени средства в размер на XXX хил. лв., от които за 2023 г. са в размер на XXX хил. лв. (в т. ч. собствени и привлечени средства).

Като доказателство за финансовото обезпечаване изпълнението на проекта, по отношение на собствените средства дружеството е представило Протокол от 01.12.2022 г. от заседание на Съвета на директорите на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД, ЕИК 201743158, в качеството му на едноличен собственик на капитала на „Риал Стейтс“ ЕООД, съгласно който по т. 1 е взето решение, с което Съветът на директорите, включително представляващият дружеството са одобрили решение за осигуряване от „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД на собствени средства в размер на до XXX% (XXX процента) от общата стойност на проекта.

По отношение на обезпечаването на привлечените средства, дружеството е представило банкова референция от 06.12.2022 г. от „XXX“ АД, писмо за намерение от 06.12.2022 г. от „XXX“ АД и индикативно предложение от 29.06.2022 г. от „XXX“ АД, с които са заявени намерения за финансиране на проекта.

Въз основа на направения анализ на параметрите в бизнес плана Комисията приема, че при така заложените прогнозни финансови резултати от дейността за периода 2023 г. – 2025 г. „Риал Стейтс“ ЕООД ще осигури финансови средства за осъществяване и развитие на лицензионната дейност.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 13, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Закона за енергетиката, чл. 13, ал. 1 и ал. 8 във връзка с чл. 49, ал. 2, т. 3 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката,

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА 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, актуализиран бизнес план за периода 2023 г. – 2025 г., който става приложение № 3 към лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за дейността „производство на електрическа енергия“.

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