



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Комисия за енергийно
и водно регулиране



Вх. № Е-Дк-...../.....2024 г.

ДО
ДОЦ. Д-Р ИВАН ИВАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КЕВР

ДОКЛАД

от

дирекция „Електроенергетика и топлоенергетика“ и
дирекция „Правна“

Относно: Заявление с вх. Е-ЗЛР-И-81 от 25.06.2024 г. за изменение/допълнение на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за дейността „производство на електрическа енергия“, подадено от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) е постъпило заявление с вх. № Е-ЗЛР-И-81 от 25.06.2024 г. от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за изменение/допълнение на лицензия за дейността „производство на електрическа енергия“ на основание чл. 51, ал. 1, т. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ) и чл. 61, ал. 2, т. 2 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 № З-Е-176 от 26.06.2024 г. на председателя на КЕВР. С писма с вх. № Е-ЗЛР-И-81 от 26.06.2024 г. и вх. № Е-ЗЛР-И-81 от 01.07.2024 г. „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило допълнителна информация и документи към заявлението.

Въз основа на предоставената информация и документи от заявителя и извършеното проучване по преписката са установени следните факти и са направени следните изводи:

От извършена служебна справка за актуално състояние в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) се установява, че „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. „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД се представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството ѝ на управител. Видно от справка в ТРРЮЛНЦ се установява, че 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.

„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. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ за срок от 25 (двадесет и пет) години преди изграждане на енергийния обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) „Априлци“ с инсталирана постояннотокова мощност 150,0 MW_p. С Решение № И1-Л-543 от 23.02.2023 г. Комисията е изменила лицензията, като е променила инсталираната мощност на 400 MW_p (300 MW (AC)). С решение № И2-Л-543 от 13.10.2023 г. Комисията е изменила лицензията, в частта на Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (AC мощност). С решение № И3-Л-543 от 08.05.2024 г. Комисията е изменила лицензията, в частта на Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (AC мощност).

Комисията е разрешила на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД започване осъществяването на лицензионната дейност чрез изградените енергийни обекти към съответния етап и подетап на изграждане на ФЕЦ „Априлци“ със следните решения: № Р-348 от 16.09.2021 г.; № Р-365 от 09.12.2021 г.; № Р-385 от 24.02.2022 г.; № Р-398 от 14.06.2022 г.; № Р-401 от 12.07.2022 г.; № Р-439 от 01.02.2023 г.; № Р-449 от 30.03.2023 г.; № Р-456 от 11.04.2023 г.; № Р-457 от 11.04.2023 г.; № Р-476 от 13.10.2023 г.; № Р-477 от 13.10.2023 г.; № Р-485 от 28.11.2023 г.; № Р-486 от 05.12.2023 г. и № Р-513 от 20.06.2024 г.

С подаденото заявление „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е поискало изменение/допълнение на лицензията в частта на приложение № 2 към нея по отношение на поземлени имоти, върху които се изгражда ФЕЦ „Априлци“. Дружеството е изложило следните мотиви: изменението се налага поради включване на нови имоти, поради оптимизиране на застрояването и произтичащото от това повишаване на ефективността при производството на енергията. С оглед на това е извършено добавяне на 5 (пет) нови поземлени имота с идентификатори, както следва: 65468.121.14 с площ 242,512 дка; 65468.162.42 с площ 544,459 дка; 65468.64.33 с площ 33,735 дка; 65468.65.24 с площ 62,907 дка и 65468.62.25 с площ 700,387 дка.

Към заявлението „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило проект на Приложение № 2 към лицензията „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ с нанесени изменения, съгласно мотивите, а именно добавяне на поземлени имоти, върху които ще се разположат новите енергийни мощности. Също така дружеството е представило и съответните документи за собственост, както и скици на поземлените имоти.

Съгласно чл. 49, ал. 2, т. 1 от НЛДЕ списъкът и описанието на обекта или на обектите, с които се осъществява лицензионната дейност, с техните технически и технологични характеристики, е приложение към издадената лицензия. Всяко актуализиране в това приложение, по аргумент от чл. 49, ал. 3 от НЛДЕ съставлява изменение на лицензията. Изменението на лицензията в частта, свързана с енергийния обект, няма да доведе до изменение на вида на лицензията – „производство на електрическа енергия“. Исканото изменение ще доведе до промяна на Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, което следва да се актуализира.

Общата площ на имотите, които се добавят към проекта на приложение № 2 е 1 584 дка (1 584 000 кв. м.).

В подкрепа на исканото изменение, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило документи, доказващи наличието на вещни права върху поземлените имоти, както следва:

1. Относно поземлен имот с идентификатор XXX, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Градината“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот XXX издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

2. Относно поземлен имот с идентификатор XXX, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Илафтарла“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот XXX издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

3. Относно поземлен имот с идентификатор XXX, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот XXX издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

4. Относно поземлен имот с идентификатор XXX, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот XXX издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

5. Относно поземлен имот с идентификатор XXX, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № XXX издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

За поземлените имоти, описани по-горе, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило и скици за същите, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. Пазарджик. От където е видно, че трайното предназначение на териториите е „урбанизирани“, а начинът на трайно ползване е „за електроенергийно производство“.

С оглед гореизложеното и с цел оптимизиране на застрояването на терените, върху които се изгражда енергийния обект ФЕЦ „Априлци“ с неговото разширение до 400 MW_p (300 MW), Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията следва да се измени, като се добавят посочените от дружеството 5 (пет) поземлени имота с обща площ от 1 584 000 m² (1 584 дка), за които са представени необходимите документи за собственост.

Финансови възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източници на финансиране на проекта, в т.ч. за разширение на енергийния обект:

В производството по издаване на лицензията за дейността „производство на електрическа енергия“ преди изграждане на енергийния обект ФЕЦ „Априлци“, както и при изпълнението на отделните части и етапи, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е доказало наличието на финансови възможности и способност да осигури необходимите средства и обезпечения, като структурата на финансиране е ХХХ% собствени средства и ХХХ% привлечени средства. Видно от решението за издаване на лицензия, дружеството е представило необходимата информация, съгласно изискванията на чл. 11, ал. 2, т. 4 и т. 5 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години, както и данни за източниците за финансиране на дейността и доказателства за наличието на тези източници.

По отношение на финансовите възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източниците на финансиране на проекта, в производството по издаване на лицензия, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел отразяващи спецификите при изграждането и въвеждането в експлоатация на отделните етапи и части от проекта „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 400 MW_p“.

В тази връзка общо инвестиционните разходи за ФЕЦ „Априлци“ с мощност до 400 MW_p са в размер на ХХХ хил. лв., като източниците на финансиране са ХХХ% собствени парични средства в размер на ХХХ хил. лв. и ХХХ% привлечени средства в размер на ХХХ хил. лв.

Предвид горното, следва да се има предвид, че при изграждането на целия енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или 400 MW_p“, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е доказало наличие на достатъчно по размер средства и придружаващите ги обезпечения, които да послужат като гаранция при реализирането на инвестицията, в т.ч. и по отношение на имотите, върху които е или ще бъде изграден енергийния обект на дружеството, с цел оптимизиране на застрояването чрез включването на нови имоти за нуждите на лицензионната дейност.

В тази връзка при доказано осигурено финансиране на проекта и при заложените параметри и допускания от дружеството в изработените финансови модели, при които в прогнозния паричен поток са включени и плащанията на главница и лихви за периода на обслужване на привлечените средства по сключени договори за заеми с кредитни институции, е установено че нетните парични потоци са положителни стойности във всички години, което е индикатор, че дружеството ще има финансови възможности да обслужва задълженията си по сключените договори с финансиращи институции.

В подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-И-81 от 25.06.2024 г. „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е декларирало, че в одобрения с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., актуализиран с Решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР за периода 2023 г. – 2025 г., както и във финансовия модел няма съществени промени, които да водят до необходимост от актуализиране на одобрения бизнес план и финансов модел на дружеството.

Предвид гореизложеното, може да се направи извод, че „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е осигурило финансирането на проекта в цялост, като по отношение на обединяването/разширяването на имоти с допълване на 5 поземлени имота, с цел оптимизиране на застрояването няма да повлияе негативно върху финансовото състояние на дружеството и върху осъществяването на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“.

Информация, съдържаща се в заявление с вх. № Е-ЗЛР-И-81 от 25.06.2024 г., представляваща защитена по закон информация:

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е посочило, че информацията, представена със заявлението и финансовите параметри на проекта, се явяват търговска тайна по смисъла

на чл. 3 от Закона за защита на търговската тайна. С оглед характера на описаните данни и документи, дружеството моли да не бъдат оповестявани публично в хода на административната процедура.

В обхвата на информацията, съставляваща защитена по закон се включват представените със заявлението документи за собственост (скици, документи за собственост, влезли в сила ПУП), в които се съдържат лични данни на физически лица, информацията, за които е защитена съгласно Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО и доколкото същите не са уредени в регламента, информацията е защитена и по реда на Закона за защита на личните данни.

Съгласно чл. 18 от ЗЕ не следва да бъде разгласявана информация, обявена за търговска тайна от заявителите и лицензиантите, ако нейното разгласяване би довело до нелоялна конкуренция между търговци, или до застрашаване на търговския интерес на трети лица. С оглед на това е извършена преценка на данните, като се приема, че „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е мотивирало искането си. В тази връзка, посочената информация следва да бъде заличена в документите, попадащи в обхвата на чл. 15, ал. 2 от ЗЕ, тъй като нейното разкриване би довело до нелоялна конкуренция между търговци, а данните, които са достъпни в публични регистри и които са публично оповестени от заявителя не следва да бъдат заличавани, включително и в документите на Комисията, публикувани на интернет страницата на КЕВР във връзка с подаденото заявление.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 13, ал. 5, т. 1, чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 51, ал. 1, т. 1 от Закона за енергетиката, чл. 9, ал. 1, т. 1 и чл. 61, ал. 2, т. 2 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката и чл. 43, ал. 6 от Правилника за дейността на Комисията за енергийно и водно регулиране и на нейната администрация, предлагаме Комисията да обсъди следните решения:

- 1. Да приеме настоящия доклад;**
- 2. Да определи дата, час и място на провеждане на открито заседание за разглеждане на приетия по т. 1 доклад, които да бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията, като се осигури и възможност за дистанционно участие;**
- 3. Да покани за участие в откритото заседание лицата, представляващи по търговска регистрация „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД;**
- 4. Посочената в мотивите на настоящия доклад защитена по закон информация, с изключение на данни, които са достъпни в публични регистри и/или публично оповестени от заявителя, да бъде заличена при публикуването на интернет страницата на Комисията за енергийно и водно регулиране на документите, попадащи в обхвата на чл. 15, ал. 2 от Закона за енергетиката.**